

**Sygn. akt I A Ca 1022/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

SA Barbara Trębska ( spr.)

**Sędziowie: SA Roman Dzięczek**

Protokolant: st. sekr, sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy upadłości (...) Przedsiębiorstwa Budowlano – (...) Przedsiębiorstwa Państwowego z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 listopada 2014 r., sygn. akt II C 708/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od Syndyka Masy upadłości (...) Przedsiębiorstwa Budowlano – (...) Przedsiębiorstwa Państwowego z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa Prokuratorii Skarbu Państwa kwotę .5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Barbara Trębska Przemysław Kurzawa Roman Dzięczek

Sygn. akt I ACa 1022/15

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa syndyk masy upadłości (...) Przedsiębiorstwa Budowlano- (...) Przedsiębiorstwa Państwowego w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W., wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezydenta(...) W. - kwoty 6.698.784,68 zł tytułem nakładów poniesionych na budowę obiektów produkcyjno-usługowo-magazynowych i biurowo-socjalnych na działkach nr (...) położonych przy ul. (...) w W., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) (4.038.478 zł) oraz tytułem poniesionych kosztów na zarząd, podatków, kosztów utrzymania obiektów, ich remontów oraz innych kosztów.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zgłosił m.in. zarzut przedawnienia co do roszczeń powoda innych niż klasyfikowane przez niego jako nakłady na budowę w wysokości 4.038.478,- zł, z uwagi na zgłoszenie ich z uchybieniem rocznego terminu z art. 229 k.c. Podkreślił, że zwrotu nakładów innych niż konieczne powód może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w

chwili jej wydania właścicielowi, natomiast obiekty posadowione na nieruchomości z ekonomicznego punktu widzenia obniżają tę wartość.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu. Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 10 stycznia 1997 r. Wojewoda (...) w drodze decyzji stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...) Przedsiębiorstwo Budowlano- (...) Przedsiębiorstwo Państwowe w W. (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego w rejestrze gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...). Organ stwierdził także nieodpłatne nabycie przez ten podmiot prawa własności budynków, budowli i urządzeń znajdujących się na gruncie. Grunt ten znajdował **się** od dnia 6 września 1977 r. w zarządzie Kombinatoru Budownictwa Miejskiego (...), którego następcą prawnym było (...). Znajdujące się na terenie nieruchomości budynki, budowle i inne urządzenia zostały wybudowane ze środków własnych (...). W późniejszym czasie działka ewidencyjna nr (...) została podzielona na działki nr: (...).

Decyzją z dnia 30 września 2003 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 10 stycznia 1997 r. w części dotyczącej działek nr (...). Decyzją z dnia 14 grudnia 2007 r. Prezydent (...) W. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) na rzecz R. R. (1), T. i E. małżonków R., T. R., E. D., B. K., R. R. (3), M. R. oraz T. M. w oznaczonych udziałach. W dniu 19 czerwca 2008 r. Skarb Państwa oddał nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) w użytkowanie wieczyste na rzecz powyższych osób w oznaczonych udziałach oraz sprzedał im budynki znajdujące się na tej nieruchomości za łączną cenę 1.618.946,00 zł. Transakcja objęła 12 budynków.

Wcześniej, w dniu 7 marca 2006 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy ogłosił upadłość (...) obejmującą likwidację majątku. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 19 grudnia 2008 r., sygn. akt X GUo 179/08, wyłączono z masy upadłości (...) nieruchomość obejmującą działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...) i nakazano jej wydanie T. M..

Działka ewidencyjna nr (...) została podzielona na działki nr: (...), przy czym działka nr (...) o powierzchni 47 m<sup>2</sup> została w dniu 16 lipca 2009 r. przekazana Zarządowi Miejskich Inwestycji Drogowych w W..

W dniu 31 lipca 2009 r. (...) zawarło z T. M. porozumienie w przedmiocie m.in. przekazania nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne gruntu nr (...). Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 31 lipca 2009 r.

W okresie od marca 2006 r. do kwietnia 2009 r. (...) uzyskało przychód z zarządzanej nieruchomości w łącznej kwocie 3.654.670,67 zł, z tytułu najmu i zwrotu kosztów za media. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości działki nr (...) wynosiła na datę wydania nieruchomości 53.519.136 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości i prawa własności budynków na niej położonych wynosi 2.692.704 zł, przy uwzględnieniu dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości w kontekście rodzaju i przeznaczenia posadowionych na niej budynków. Z uwagi na możliwy sposób zagospodarowania gruntu, który został niedługo potem zrealizowany, dalsze korzystanie z istniejących budynków w dotychczasowy sposób było nieracjonalne ekonomicznie. Przemawiał za tym również niski standard i stopień zużycia owych naniesień.

Nie budził zastrzeżeń stron oraz wątpliwości Sądu materiał dowodowy dotyczący stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działki (...), wynikający zasadniczo z prawomocnych orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych oraz aktów notarialnych.

W zakresie, w jakim dla dokonania ustaleń faktycznych wymagane były wiadomości specjalne, Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych specjalizujących się w wycenie nieruchomości. Opinię biegłego W. K. ocenił jako nieprzydatną, uznając, że metoda wyceny przyjęta przez tego biegłego nie pozwalała na ocenę, czy nakłady poniesione przez powoda zwiększały wartość nieruchomości. Biegły dokonał bowiem jedynie wyceny nakładów rozumianych jako koszty odtworzenia obiektów budowlanych z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Z opinii tej nie można było

wyciągnąć wniosków co do wpływu tych nakładów na wartość nieruchomości. Dopiero opinia biegłej I. H. pozwoliła, w ocenie Sądu, na dokonanie ustaleń, umożliwiających ocenę roszczenia powoda. Biegła oszacowała wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...) – hipotetycznie niezabudowanej – metodą porównywania parami. Następnie oszacowała wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z budynkami znajdującymi się na niej na dzień 31 lipca 2009 r. w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Biegła miała na względzie rodzaj znajdujących się na nieruchomości budynków, ich przeznaczenie, a także okoliczność przynoszenia przez nie dochodu. Ta metoda wyceny oddawała wartość rynkową nieruchomości szacowaną przez pryzmat dochodu, który generuje przy dotychczasowym sposobie jej wykorzystywania. Sąd zgodził się z przyjętymi przez biegłą założeniami wyceny i jej metodami. Wskazał, że okoliczność, czy naniesienia budowlane zwiększają wartość nieruchomości należało ocenić biorąc pod uwagę jej przeznaczenie. Zgodnie z obowiązującym w dniu 31 lipca 2009 r. Studium (...) (...) W., nieruchomość przeznaczona była na cele usługowe przy dopuszczalnej wysokości zabudowy do 30 m. Ten rodzaj przeznaczenia nieruchomości należało zatem brać pod uwagę jako punkt odniesienia przy ocenie ewentualnego zwiększenia jej wartości przez znajdujące się na niej w dacie 31 lipca 2009 r. zabudowania. Istniejący do tego dnia sposób zagospodarowania nieruchomości, zwiększałby jej wartość wyłącznie w przypadku, gdyby generowane dochody przewyższały korzyści płynące z zagospodarowania nieruchomości w zgodzie z przewidzianym dla niej przeznaczeniem we właściwym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmierzeniu tej relacji służy metoda dochodowa szacowania wartości nieruchomości. Dla potencjalnego inwestora nie byłoby wtedy opłacalne zastąpienie istniejących zabudowań i infrastruktury, a dalsze ich wykorzystywanie. Jedynie wówczas można by zasadnie twierdzić, że zwiększają one wartość nieruchomości. Zdaniem Sądu, zastosowane przez biegłą metody wyceny są porównywalne, gdyż opierają się na kryteriach rynkowych i służą temu samemu celowi, a mianowicie oznaczeniu rynkowej wartości nieruchomości. Różnica polega na przyjęciu bądź odrzuceniu założenia o dalszym korzystaniu z istniejących naniesień, czy patrząc z drugiej strony dopuszczeniu bądź wyłączeniu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej potencjałem wynikającym z uwarunkowań planistycznych. Jest to tym samym odpowiedź na pytanie czy pozostawienie nakładów na nieruchomości i dalsze korzystanie z niej w dotychczasowym zakresie jest racjonalne ekonomicznie, czy przeciwnie – lepiej je usunąć i zagospodarować nieruchomość inaczej, a więc czy nakłady te zwiększają wartość nieruchomości.

W ocenie Sądu mocy dowodowej opinii biegłej nie podważa również dołączona do akt wycena budynków znajdujących się na nieruchomości sporządzona w związku z oddawaniem jej w użytkowanie wieczyste połączonym ze sprzedażą tych budynków. Kluczowe dla rozstrzygnięcia było stwierdzenie, czy budynki zwiększają wartość nieruchomości, a nie jaka jest sama wartość tych budynków. Z kolei wspomniana umowa nie może służyć odpowiedzi na to pytanie, gdyż nie można jej uznać za transakcję rynkową w rozumieniu potocznym oraz w świetle art. 151 ust. 1 pkt 1 u.g.n. – ustanowienie użytkowania wieczystego było uwarunkowane jednoczesnym odpłatnym przeniesieniem własności budynków.

Dokonując oceny prawnej powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, że zgodnie z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a zwrotu innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Sąd ocenił, że nakłady poniesione przez powoda na budowę budynków na nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...) stanowią inne niż konieczne nakłady w rozumieniu art. 226 § 1 k.c. Wskazał, że Sąd Najwyższy wyjaśnił (wyrok z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06), że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu m.in. wydatki na remonty i konserwację rzeczy, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (nakłady zbytkowne) stanowią rodzaj innych nakładów.

Nakłady poczynione przez powoda polegające na wzniesieniu na nieruchomości budynków i innych obiektów nie mieszczą się w nakładach koniecznych, ponieważ nie były one potrzebne do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, ani do normalnego korzystania z gruntu zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, kto jest podmiotem korzystającym z gruntu, gdyż to nie cele działania tego podmiotu determinują sposób korzystania z gruntu, a właściwości gruntu wyznaczają zakres nakładów koniecznych. Nie miało zatem znaczenia, że dla potrzeb prowadzenia działalności, dla której powołano powoda, musiał on zapewnić sobie bazę biurowo-magazynowo-usługową. Kwestie te były obojętne dla utrzymania gruntu w normalnym, niepogorszonym stanie. Dlatego nakłady na wzniesienie przez powoda obiektów budowlanych nie stanowią nakładów o charakterze koniecznym. Również w orzecznictwie sądowym nie uznaje się wzniesienia budowli na nieruchomości za nakład konieczny, niezbędny do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04).

Poniesione nakłady miały charakter nakładów użytecznych, których obowiązek zwrotu powstaje, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Dopuszczona dla wyjaśnienia tej kwestii opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości zaprzeczyła jednakże, aby do tego doszło. Sąd zgodził się z logiką wniosku, że istniejący na badanej nieruchomości model jej zagospodarowania nie pozwalał na wykorzystanie w pełni jej potencjału wynikającego z przeznaczenia nieruchomości. Znajdujące się na niej zabudowania na tyle nie są zgodne z optymalnym jej zagospodarowaniem z punktu widzenia wartości całej nieruchomości, że jedynym rozwiązaniem dla nowego właściciela pozostaje ich rozbiórka i zastąpienie nowymi naniesieniami. Stąd wypływa wniosek, że poczynione przez powoda nakłady na zabudowanie nieruchomości nie zwiększały jej wartości. Jak wskazała biegła dotyczy to nie tylko budynków, ale i infrastruktury (np. dróg, przyłączy mediów), które przy nowym zagospodarowywaniu terenu trzeba urządzić od początku stosownie do aktualnych potrzeb. Istotne jest, że w myśl art. 226 § 1 k.c. ocenę ewentualnego zwiększania wartości rzeczy dokonuje się na chwilę jej wydania właścicielowi. Nie dziwi zatem wniosek, że naniesienia budowlane pochodzące z lat siedemdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, w obecnych realiach społeczno-gospodarczych, w świetle obowiązujących założeń urbanistycznych i współczesnej technologii budowlanej oraz standardów i zapotrzebowania rynkowego, uznane zostały za niezwiększające wartości nieruchomości.

Z tych przyczyn, Sąd oddalił powództwo w zakresie zwrotu nakładów na budowę obiektów na przedmiotowej nieruchomości.

Odnosnie roszczeń zgłoszonych w dniu 5 marca 2013 r., Sąd uwzględnił zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zwrot nieruchomości nastąpił w dniu 31 lipca 2009 r., zgodnie z zawartym przez powoda porozumieniem Termin przedawnienia upłynął zatem w dniu 31 lipca 2010 r.

Nie podzielił Sąd stanowiska powoda, że zakres jego żądania, obejmujący roszczenie o zwrot nakładów na utrzymanie nieruchomości obok nakładów na jej zabudowę, wynikał już z pozwu, a także kolejnych pism w sprawie, w szczególności z pisma procesowego z dnia 11 marca 2010 r., w którym wnioskował o powołanie biegłego celem ustalenia wartości nakładów „na utrzymanie przedmiotowego mienia”, a także z załączonych dokumentów. Nie można uznać, że roszczenie o zwrot nakładów na utrzymanie nieruchomości zostało sformułowane w pozwie, gdyż przeczy temu treść sformułowanego tam żądania i uzasadnienie pozwu. Zwrócił Sąd uwagę, że rozszerzenie powództwa, mimo że ograniczone do zmiany jego podstawy faktycznej, powinno wypełniać rygory przewidziane dla pozwu przewidziane w art. 187 § 1 k.p.c., a zatem zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych je uzasadniających. Nadto Sąd wskazał, że nawet gdyby uznać, iż żądanie powoda w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości nie uległo przedawnieniu i że koszty z tego tytułu zgłoszone przez powoda w całości stanowią nakłady konieczne, powództwo w tym zakresie także należałoby oddalić. Nakłady konieczne podlegają zwrotowi wyłącznie w zakresie, w jakim nie mają pokrycia w korzyściach, które samoistny posiadacz w dobrej wierze uzyskał z rzeczy. Kwota nakładów dochodzona przez powoda z wyłączeniem nakładów poniesionych na zabudowę nieruchomości nie będących nakładami koniecznymi (6.698.784,68 zł - 4.038.478,- zł = 2.660.306,68 zł) jest bowiem niższa niż uzyskane

przez niego korzyści pieniężne z tytułu najmu powierzchni w obrębie nieruchomości (3.654.670,67 zł – tylko w okresie od marca 2006 r. do kwietnia 2009 r.), co wynika już z samych twierdzeń powoda.

W apelacji od powyższego wyroku powód wniósł o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z roszczeniem pozwu ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił naruszenie art 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że budynki i budowle wybudowane przez powoda na nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), w niczym nie zwiększyły jej wartości, pominięcie przy orzekaniu okoliczności, że te same budynki i budowle, które zdaniem Sądu nie mają żadnej wartości, zostały sprzedane przez pozwanego za kwotę 1.618.946 zł, oparcie orzeczenia na błędnie sporządzonym operacie szacunkowym.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne.

Choć powód zaskarżył wyrok w całości, a więc zarówno w zakresie kwoty 4.038.478 zł z tytułu nakładów poniesionych na budynki i budowle wzniesione na nieruchomości przy ul (...) w W., jak i w zakresie kwoty 2.660.306,68 zł z tytułu kosztów utrzymania tej nieruchomości, zarówno zarzuty apelacji, jak i ich uzasadnienie wskazują, że skarżący kwestionuje rozstrzygnięcie tylko w części dotyczącej żądania zwrotu nakładów na budowę obiektów budowlanych. W pozostałej części powództwo zostało oddalone zarówno z uwagi na zasadnie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia oraz na bezpodstawność tego żądania. Ponieważ rozstrzygnięcie w tym zakresie nie narusza prawa materialnego, które Sąd drugiej instancji powinien wziąć pod uwagę z urzędu, a skarżący nie podniósł żadnych zarzutów naruszenia prawa procesowego, które miałyby wpływ na treść rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny uznał apelację w tej części za oczywiście bezzasadną.

Odnośnie do orzeczenia o roszczeniu o zwrot nakładów poczynionych na wzniesienie obiektów budowlanych, powód podniósł jeden tylko zarzut, a mianowicie naruszenie art. 233 k.p.c. (bez wskazania jednostki redakcyjnej, choć można wywieść z uzasadnienia apelacji, że chodziło o § 1 tego przepisu), a zatem wadliwą ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów. Motywy apelacji wskazują, że zarzut ten dotyczy dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodu z opinii biegłej I. H., na podstawie której Sąd ten ustalił, że obiekty wybudowane przez powoda nie zwiększyły wartości nieruchomości na datę jej wydania T. M., tj. na dzień 31 lipca 2009 r., w rozumieniu art. 226 § 1 k.c. Skarżący zarzucił, że biegła I. H., której opinię Sąd Okręgowy ocenił jako wiarygodną, przyjęła nieprawidłową metodę ustalając wartość nieruchomości z obiektami budowlanymi. Zdaniem apelacji biegła powinna oszacować nieruchomość w obu wariantach, tj. z budynkami oraz bez budynków tą samą metodą, podczas gdy biegła dla wyceny wartości nieruchomości bez zabudowań zastosowała metodę porównawczą, a dla wyceny wartości nieruchomości z budynkami metodę dochodową, co doprowadziło w ocenie skarżącego do błędnych wniosków, że budynki nie zwiększyły wartości nieruchomości.

Zarzut powyższy nie jest zasadny. Sąd pierwszej instancji obszernie i wyczerpująco wyjaśnił dlaczego opinię I. H. uznał za wiarygodną i przydatną do ustalenia mającej zasadnicze w sprawie kwestii, a mianowicie, czy budynki, jakie powód wniósł na nieruchomości zwiększyły jej wartość w dacie zwrotu użytkownikowi wieczystemu. Uzasadnił też Sąd dlaczego metody wyceny przyjętych przez biegłą uznał za prawidłowe. Apelacją z motywami Sądu Okręgowego nawet nie polemizuje. Nie powołuje argumentów, które opinię I. H. mogłyby skutecznie podważyć. Wyraża jedynie – w żaden sposób nie uzasadnione – przekonanie, że wycena nieruchomości bez zabudowań i z zabudowaniami winna być dokonana tą samą metodą: porównawczą, a więc porównania z podobnymi transakcjami lub dochodową przy wariacie wynajmu nieruchomości bez zabudowań i z zabudowaniami. Gdyby wchodziła w grę ta druga metoda, nie dałaby ona miarodajnych wyników, gdyż jest oczywistym, że gdyby chodziło o wynajem nieruchomości, najemca byłby zainteresowany znajdującymi się na niej zabudowaniami i infrastrukturą, gdyż wykorzystywałby je. Najemca nie byłby zainteresowany natomiast samym gruntem, gdyż nie mógłby go zabudować według swoich potrzeb gospodarczych. Dlatego też przyjęcie przez biegłą różnych metod wyceny w zależności od jej przedmiotu (nieruchomości zabudowanej

i niezabudowanej) z punktu widzenia ustalenia na ile istniejące budynki zwiększają wartość nieruchomości było uzasadnione. Biegła wskazała, że obie te metody określają wartość rynkową nieruchomości (w przeciwieństwie do metody odtworzeniowej) i z tego względu mogą być porównywane.

Jeszcze raz podkreślić należy, iż w sprawie niniejszej nie chodziło o ustalenie wartości rynkowej budynków znajdujących się na nieruchomości, lecz o ustalenie czy budynki te zwiększają wartość nieruchomości, czy też nie. Okoliczność, że budynki, bez względu na ich stan fizyczny mają jakąś wartość (choćby materiału z rozbiórki, jeżeli wartość ta przewyższa koszty rozbiórki) nie oznacza wszak, że o tę wartość podwyższeniu podlega cena nieruchomości. Biegła odnosząc się do potencjału inwestycyjnego nieruchomości, zgodnie z którym może być ona zagospodarowana na cele usługowe z zabudową do 30 metrów wysokości, przekonywująco wyjaśniła, że dotychczasowy sposób gospodarowania, czyli wynajem istniejących już budynków magazynowo – biurowych jest nieopłacalny. O ile w 2009 r. ich stan był średni skoro do tego czasu były wynajmowane, tak w chwili oględzin nieruchomości, tj. w 2014 r., poza jednym, budynki były zdewastowane, a właściwie ich nie było. Zaprzecza to tezie, że właściciel mógł wykorzystywać budynki w dotychczasowy sposób osiągając umiarkowane przychody. Jak wywiodła biegła, przychody z najmu ledwie pokrywały koszt utrzymania nieruchomości i nie przynosiły istotnego dochodu. wskazała na bardzo marny stan budynków, czego odzwierciedleniem były stawki najmu w granicach 1 euro za 1m.kw. w sytuacji, gdy powierzchnia budynków biurowych w tym rejonie wynajmowana jest za ok. 25 euro za m.kw. od strony zatem dochodowej utrzymywanie dotychczasowego sposobu wykorzystania budynków nie było opłacalne, z uwagi na zły stan budynków i niezbędnej do ich wykorzystania infrastruktury. Każdy nabywca przedmiotowej nieruchomości, atrakcyjnej gdy chodzi o jej powierzchnię i lokalizację (M.) będzie zainteresowany usunięciem istniejących budowli i zagospodarowaniem terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, co będzie generowało w przyszłości dochody zdecydowanie wyższe niż przy wynajmie istniejących budowli i infrastruktury, pochodzących jeszcze z lat 50 – tych ubiegłego wieku. Przyjęta przez biegłą metoda dochodowa przy wycenie nieruchomości zabudowanej wykazała na te właśnie możliwości wytwarzania dochodów z budynków. Dla nabywcy przedmiotowej nieruchomości to teren będący określonym potencjałem zabudowy, a więc sposobem jego wykorzystania, czyli możliwością zabudowy usługowej do 30 metrów, podczas gdy istniejący na gruncie budynek ma zaledwie dwie kondygnacje. Dlatego też zgodzić się należy z biegłą, że wartość samego gruntu z punktu widzenia inwestycyjnego jest bardzo wysoka. Stąd też wartość samego gruntu i gruntu zabudowanego jak dotychczas jest inna. Biegła też przekonywująco wyjaśniła, że nieprawidłowym jest wykonywanie działań arytmetycznych pomiędzy wskazanymi przez nią wartościami: 53.519.136 zł i 2.692.704 zł, i że w związku z tym twierdzenie powoda, iż wynika z tego, że samo wyburzenie budynków ma kosztować 50.000.000 zł jest błędne. Wartości te mają bowiem właścicielowi udzielić odpowiedzi na pytanie, czy budynki mają wartość ekonomiczną, w tym sensie, że mogą wygenerować większy zysk niż nieruchomość bez zabudowań. Według opinii biegłej, trafnie uwzględnionej przez Sąd pierwszej instancji, większą wartość ma nieruchomość bez zabudowań jakie znajdowały się na niej w dacie zwrotu właścicielowi.

Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw do kwestionowania opinii biegłej. Na rozprawie w dniu 5 listopada 2014 r. udzieliła ona obszernych odpowiedzi na zgłaszane przez stronę powodową wątpliwości, a powód nie wnosił o powołanie innego biegłego i nie zgłosił dalszych zarzutów, które opinii biegłej I. H. mogłyby podważyć.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako pozbawioną uzasadnianych podstaw (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania (kosztach zastępstwa procesowego pozwanego) orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Barbara Trębska Przemysław Kurzawa Roman Dziczek