

Sygn. akt I ACa 700/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2021 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w B.**

przeciwko (...) **w W. (...) w B.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 21 września 2020 r. sygn. akt I C 132/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powód: (...) Sp. z o. o. w B. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu (...)w W. – (...)w B. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wnosił o ustalenie na zasadzie art. 2a ust 8 pkt 1) ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnych o nr.: (...)położonych w obrębie J., gm. J., o łącznej powierzchni 0,9899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr: (...), stanowiących własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. przy ul. (...) oraz zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powoda kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu według norm prawem przepisanych.

Pozwany (...) w B. w odpowiedzi na pozew wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 września 2020 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku ustalił na zasadzie art. 2a ust. 8 pkt 1) ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego wartość nieruchomości rolnych o nr.: (...) położonych w obrębie J., gm. J., o łącznej powierzchni 0,9899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr: (...), stanowiącej własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. przy ul. (...) – na łączną kwotę 368.719 zł; przyznał na rzecz adw. M. M. kwotę 10.800 zł plus należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, które polecił wypłacić ze Skarbu Państwa; nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) kwotę 18.436 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Powyższy wyrok wydany został w oparciu o następujące ustalenia i ocenę prawną:

(...) Sp. z o.o. w B. w trybie art. 2a ust. 4 pkt. 1 w zw. z art. 2c pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. O kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018, poz. 1405, dalej „ukur”) wystąpiła do Dyrektora (...) o rozpatrzenie wniosku o nabycie przez:

- K. D. udziału w 1/10 części we współwłasności nieruchomości rolnych oznaczonych nr. geod.: (...) o łącznej pow. 1,7570 ha oraz nr. geod. (...) o łącznej pow. 1,1555 ha, położonych w obrębie J., gm. J.;

- B. D. udziału w 1/10 części we współwłasności nieruchomości rolnych oznaczonych nr. geod.: (...) o łącznej powierzchni 0,9899 ha położonej w obrębie J., gm. J..

Decyzją z dnia 13 sierpnia 2018 r. nr (...) Dyrektor Generalny (...) na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 w zw. z art. 2c pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku po rozpatrzeniu wniosku zbywcy (...) Sp. z o.o. w B. odmówił wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnych oznaczonych nr. geod.: (...) o łącznej powierzchni 0,9899 ha, położonych w obrębie J., gm. J., pow. B. – przez B. D..

W następstwie powyższego braku zgody (...) Sp. z o.o. wystąpiła do (...) z żądaniem nabycia nieruchomości rolnej oznaczonej numerami geodezyjnymi jako działki: (...) położonej w obrębie J., gm. J. o łącznej powierzchni 0,9899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr. (...).

Efektym wystąpienia było zlecenie przez (...) sporządzenia operatów szacunkowych, obejmujących swym zakresem wycenę nieruchomości rolnej oznaczonej numerami geodezyjnymi jako działki nr (...) położonej w obrębie J., gm. J. o łącznej powierzchni 0,9899 ha. Wartość nieruchomości ustalono na łączną kwotę 72.800 zł, przy czym wartość poszczególnych działek to: dla działki oznaczonej nr (...) - 26.830 zł, dla działki oznaczonej nr (...) - 21.990 zł, a dla działki oznaczonej nr (...) - 23.980 zł

Dyrektor Generalny (...) pismem datowanym na 28 września 2018 roku powiadomił stronę powodową, iż równowartość pieniężna odpowiadająca realnej wartości rynkowej przedmiotowych działek wynosi 72.800 złotych, wyrażając jednocześnie zgodę na ich nabycie za ustaloną w operatach szacunkowych cenę.

Po otrzymaniu ww. powiadomienia Spółka w piśmie z dnia 25 października 2018 roku nie wyraziła akceptacji dla zaproponowanej wartości rynkowej nieruchomości, uważając iż ta została zdecydowanie zaniżona.

Sąd Okręgowy po uprzednim przytoczeniu przepisów art. 2a ust 4 pkt 1, art. 2a ust. 6 i art. 8 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku O kształtowaniu ustroju rolnego, wskazał, że z uwagi na konieczność pozyskania w sprawie wiadomości specjalnych, celem ustalenia ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegły J. D. w sporządzonej opinii wskazał, że:

- równowartość pieniężna wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, obejmującej: dz. nr (...) położonej w obrębie J., gmina J., pow. (...), woj. (...) - według stanu nieruchomości i cen na datę sporządzenia opinii, tj. 10.07.2019 r., wynosi 512.186 złotych.

- równowartość pieniężna prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, obejmującej: dz. nr (...) położonej w obrębie J., gmina J., pow. (...), woj. (...) - według stanu nieruchomości i cen na datę sporządzenia wyceny przez (...), tj. 10.09.2018 r., wynosi 521.840 złotych.

Biegły podał, że wartość rynkową nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Następnie w opinii uzupełniającej po wprowadzonej korekcie, wskazał, że:

- równowartość pieniężna wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, obejmującej: dz. nr (...) położonej w obrębie J., gmina J., pow. (...), woj. (...) - według stanu nieruchomości i cen na datę sporządzenia opinii, tj. 10.07.2019 r., wynosi 508.363 złotych;

- równowartość pieniężna wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej, obejmującej: dz. nr (...) położonej w obrębie J., gmina J., pow. (...), woj. (...) - według stanu nieruchomości i cen na datę sporządzenia wyceny przez (...), tj. 10.09.2018 r., wynosi 517.738 złotych.

Biegły w opinii uzupełniającej wskazał, że nieruchomości wyceniane graniczące z nieruchomościami zabudowanymi jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi posiadają potencjalne możliwości otrzymania warunków zabudowy (zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa). Zgodnie z ustawą O gospodarce nieruchomościami „W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej wykorzystania”. W ocenie biegłego jest oczywiste, że chociaż nieruchomości wyceniane są nieruchomościami rolnymi, sposób wykorzystania ich, fizycznie możliwy, odpowiednio uzasadniony, prawnie dopuszczalny, ekonomicznie opłacalny i zapewniający największą wartość uzasadnia ich wycenę jako nieruchomości gruntowej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź zagrodową. W ocenie biegłego traktowanie nieruchomości wycenianych jako „zwykłych nieruchomości rolnych” jest nieracjonalne.

Biegły podkreślił, że działka o nr. ewid. (...) bezpośrednio graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodziennym. Dla działki nr ewid. (...) w dniu 30.12.2009 r. wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Działka o nr. ewid. (...) bezpośrednio graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi. Dla działki nr ewid. (...) w dniu 23.10.2008 r. wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, ze zjazdem z drogi powiatowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Dla działki nr ewid. (...) w dniu 07.12.2010 r. wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wolnostojącego oraz dwóch budynków garażowych w zabudowie zagrodowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Działka o nr. ewid. (...) bezpośrednio graniczy z działką nr geod. (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym | jednorodziennym. Dla działki nr ewid. (...) w dniu 23.10.2008 r. wydano decyzję ustalającą I warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, ze zjazdem z drogi powiatowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Biegły wskazał, że decyzje ustalające warunki zabudowy dotyczące działek bezpośrednio sąsiadujących z wycenianymi zostały wydane w latach 2008 - 2010 r. Wszystko to wskazuje, że na datę wyceny tj. 10.09.2018 r. wyceniane

nieruchomości rolne, ze względu na to, że działki sąsiednie uzyskały decyzje ustalające warunki zabudowy, posiadały potencjalne możliwości otrzymania decyzji o warunkach zabudowy i w związku z tym dobór podobnych nieruchomości rolnych nie powinien budzić żadnych wątpliwości.

Sąd Okręgowy z uwagi na zastrzeżenia do opinii złożone przez obie strony, dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biegła sądowa B. H. w sporządzonej przez siebie opinii ustaliła, iż łączna wartość działek nieruchomości gruntowej, obejmującej działki nr (...) położonej w obrębie J., gmina J., pow. (...), woj. (...) - według stanu nieruchomości i cen na datę sporządzenia opinii, tj. 02.03.2020 r., wynosi 368.719 złotych, natomiast na datę 10.09.2018 r. - 61.014 złotych.

Sąd Okręgowy, ustalając cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej, posiłkował się opinią biegłej sądowej B. H. i ustalił, iż łączna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 368.719 złotych.

Sąd I instancji wziął za podstawę ustaleń opinię biegłej B. H., nie zaś biegłego J. D., z dwóch powodów. Po pierwsze opinia biegłej praktycznie nie była kwestionowana przez strony, czego nie można powiedzieć o opinii sporządzonej przez biegłego J. D., co do opinii którego strony złożyły liczne zastrzeżenia. Po drugie, w ocenie Sądu I instancji wartość nieruchomości ustalona przez biegłą B. H. jest bardziej realna, niż ta ustalona przez biegłego J. D., zwłaszcza jeżeli chodzi o wartość działki o nr (...).

Sąd Okręgowy wskazał, iż biegły J. D. wycenił powyższą działkę na kwotę 165 524 zł, z kolei biegła wyceniła na kwotę 94 527 zł. Działka ta ma kształt zbliżony do trapezu prostokątnego z odcinkiem ok. 43 m przylegającym do nieurządzonej drogi gruntowej. Ponadto dostęp do działki prowadzi częściowo przez stabilizowaną drogę dojazdową na zasadzie służebności gruntowej. Jednakże największym mankamentem działki, jest to, że znajduje się ona na terenie podmokłym, zaś wzdłuż działki przebiega rów. Tym samym wartość ustalona przez biegłą, w ocenie Sądu Okręgowego jest wartością rzeczywistą nieruchomości, zaś cena podana przez biegłego wydaje się nieco przeszacowana.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, który zaskarżając go w części – w punkcie I co do kwoty 307.705 zł, tj. ponad kwotę 61.014 zł, oraz w pkt. III w całości, zarzucał mu naruszenie:

1) art. 2a ust. 8 pkt 1 oraz ust. 9 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego w zw. z art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i ustalenie wartości nieruchomości rolnych (...)położonych w obrębie J., gm. J., o łącznej powierzchni 0,9899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. przy ul. (...) na łączną kwotę 368.719 zł, podczas gdy ustalona wartość powyższych nieruchomości rolnych powinna opiewać na łączną kwotę 61.014 zł z uwagi na to, że strony znajdowały się w sytuacji przymusowej, a więc nie zostały spełnione wszystkie warunki z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami warunkujące definicje nieruchomości rynkowej i nie możemy mówić o aktualnej wartości nieruchomości ustalanej w późniejszych datach niż na moment żądania powoda nabycia nieruchomości rolnych przez (...);

2) art. 2a ust. 8 pkt 1 i ust. 9 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego w zw. z art. 151 ust. 1 i art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że zostały spełnione warunki, aby ustalić wartość rynkową nieruchomości na datę dalszą niż 10 września 2018 roku, podczas gdy nie zostały spełnione wszystkie warunki z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie został spełniony warunek, że strony nie działają w sytuacji przymusowej;

3) art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy i ustalenie wartości nieruchomości na datę 2 marca 2020 roku zamiast na datę 10 września 2018 roku, a także poprzez ustalenie na zasadzie art. 2a ust. 8

pkt 1 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego wartość nieruchomości rolnych o nr.(...) na łączną kwotę 368.719 zł, podczas gdy pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa stronie powodowej,

4) art. 153 ust. 1 oraz § 55 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez uznanie przez Sąd, że opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. H. z dnia 20.02.2020 r. jest jasna, rzetelna i wskazuje wartość rzeczywistą nieruchomości w sytuacji, gdy w ppkt. 10.1 opinii brak cech nieruchomości podobnych, na które to uchybienia zwracała uwagę strona pozwana, co uniemożliwia weryfikację analizy rynku;

5) art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami poprzez błędną jego interpretację oraz niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach przedmiotowej sprawy skutkujące przyjęciem, że zostały spełnione wszystkie przesłanki wartości rynkowej nieruchomości wskazane w tym artykule, podczas gdy nie możemy mówić iż został spełniony warunek niedziałania stron w sytuacji przymusowej;

6) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego i oparciu zaskarżonego orzeczenia jedynie na wybranych dowodach, w tym opinii uzupełniającej biegłej sądowej B. H. w części określającej wartość nieruchomości na dzień 2.03.2020 r., a nie 10.09.2018 r. z pominięciem oczywistej sprzeczności opinii sporządzonej na datę 2.03.2020 r. z datą żądania powoda nabycia nieruchomości będących własnością Spółki przez (...), tj. 2018,

- dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz naruszający zasady logicznego rozumowania, a także poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, co w konsekwencji skutkowało dowolnym przyjęciem, że wartość nieruchomości powinna zostać ustalona na datę 2.03.2020 r. i wynosić 368.719 zł, zamiast ustalić wartość nieruchomości na dzień 10.09.2018 r. i wartość nieruchomości określić na kwotę 61.014 zł;

7) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2a ust. 9 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego oraz w zw. z art. 4 pkt 16 i art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami poprzez błędną, tj. niezgodną z zasadami wiedzy powszechnej oraz doświadczenia życiowego, ocenę opinii biegłego w zakresie, w jakim opinia określała wartość nieruchomości na dzień 20.03.2020 r., a nie na dzień 10.09.2018 r.

8) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i brak wskazania w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd pominął zupełnie pozostałe dowody przeprowadzone w toku niniejszego postępowania i odmówił im wiarygodności oraz mocy dowodowej, a oparł się na wybranym dowodzie co w niniejszej sprawie, co przybrało formę całkowitego braku jakiegokolwiek omówienia;

9) art. 113 ust. 4 ustawy O kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez jego niezastosowanie i nieobciążenie strony pozwanej kosztami, pomimo zaistnienia przesłanek uzasadniających odstąpienie od obciążania pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

10) art. 113 ust. 1 ustawy O kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez ich zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy okoliczności sprawy uzasadniały rozstrzygnięcie o kosztach procesu na zasadzie słuszności i nieobciążanie pozwanego kosztami.

W związku z powyższym, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie na zasadzie art. 2a ust. 8 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego wartości nieruchomości rolnych o nr.: (...)położonych w obrębie J., gm. J., o łącznej powierzchni 0,9899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr: (...), stanowiącej własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. przy ul. (...) na łączną kwotę 61.014 zł. Wnosił także o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto domagał się dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z dokumentu – decyzji Dyrektora Generalnego(...)z dnia 13.08.2018 r. (...). (...).510.130.2018.ER.24 w przedmiocie odmowy wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnych objętych niniejszym pozwem przez K. D. oraz B. D. od (...) Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu Spółki B. D. na okoliczność naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie była zasadna.

W mniemaniu Sądu Apelacyjnego ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny jak i przeprowadzona ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego, po uzupełniającym wysłuchaniu biegłej B. H. i podtrzymaniu przez nią ustalonej w uprzednio złożonej opinii (z 23.03.2020 r.) wartości przedmiotowej nieruchomości, są prawidłowe i zasługują na aprobatę.

Analizowane powództwo, jak trafnie wskazał Sąd I instancji, znajdowało oparcie w art. 2a ust. 8 pkt 1 i ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku O kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.), wedle którego zbywca nieruchomości rolnej, w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 2a ust. 6 tejże ustawy, może żądać ustalenia przez sąd wartości rynkowej nieruchomości rolnej.

Sąd I instancji dokonał właściwej weryfikacji złożonych w sprawie opinii, przyjmując za podstawę wyrokowania ekspertyzę biegłej B. H. i nie dopatrując się w nich niejasności, braków, wewnętrznych sprzeczności czy błędów wnioskowania. Ustalenia powyższe Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Podkreślić należy, iż zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, jeżeli opinia biegłego w subiektywnym odczuciu strony jest dla niej niekorzystna, nie może być podstawą powoływania kolejnych biegłych dla stwierdzania faktów wynikających z tych samych okoliczności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 817/73, LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt II UKN 604/00, PPIPS 2003, nr 9, poz. 67).

Podkreślenia wymaga, że od uznania sądu zależy czy w sprawie istnieją wątpliwości, których opinia biegłego nie wyjaśniła, co prowadzić powinno do powołania kolejnego biegłego. Konieczność taka zajdzie w przypadku, gdy sporządzona w sprawie opinia ze względu na swoje wady (niekompletność, niezupełność, sprzeczność) jest nieprzydatna dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia faktów.

W realiach niniejszej sprawy skarżący nie zarzucał biegłej merytorycznych błędów, w tym niewłaściwie dobranych kryteriów wyceny. Wskazywał jedynie, że wartość nieruchomości powinna być ustalona według cen z daty złożenia wniosku przez powoda, co miało miejsce w 2018 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w oparciu o treść art. 2 ust. 8 pkt 1 w zw. z ust. 9 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego i art. 278 § 1 k.p.c. nie sposób przyjąć, że w niniejszej sprawie miarodajna była cena z daty złożenia wniosku przez powoda i następnie z daty oszacowania wartości nieruchomości po odmowie sprzedaży tych nieruchomości przez powodową Spółkę. Przede wszystkim sprzeciwia się temu wzgląd na racjonalność ustawodawcy, który założył, że nieruchomość może być szacowana również przez sąd, działający w systemie instancyjnym, a więc w okresie znacznie dłuższym niż czas procedowania wniosku przez (...) przez co w momencie wydania prawomocnego wyroku oszacowanie Ośrodka może nie odpowiadać realiom sprawy. Tym samym w momencie wydania prawomocnego wyroku przyjęta z tego oszacowania cena nie odzwierciedlałaby aktualnej wartości rynkowej i odnosiłaby się do mierników historycznych. Ponadto art. 151 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. O gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) stanowi o obowiązku podania przez biegłego wartości rynkowej na datę jego wyceny a nie na datę oszacowania nieruchomości przez (...). W konsekwencji to moment badania wartości nieruchomości przez sąd, posiłkujący się kalkulacją biegłego, jest chwilą właściwą, co oznacza, że aktualność oszacowania podlega finalnej ocenie dopiero w momencie zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.).

Należy też zgodzić się z tymi poglądami doktryny (zob. J. Jaworski, Komentarz do art. 151 ustawy O gospodarce nieruchomościami, Legalis), które podnoszą, że założenia dotyczące szacowania nieruchomości w postępowaniu

sądowym są jedynie odpowiednio powiązane z zasadami zawartymi w wymienionej ustawie. Natomiast organem dokonującym oszacowania jest zawsze sąd. Owszem, powinien on opierać się na tych regułach metodologicznych, które wskazuje ustawa, niemniej jednak to sąd bazując na obowiązującej procedurze cywilnej decyduje, jaka wartość nieruchomości powinna być przyjęta w wyroku ustalającym, wydanym na mocy art. 2a pkt 8 ustawy O kształtowaniu ustroju rolnego.

W tych warunkach zarzuty strony pozwanej koncentrujące się na próbie podważenia przyjętej przez Sąd I instancji właściwej dacie oszacowania nieruchomości były niezasadne.

Nie sposób również zgodzić się z apelacją w zakresie, w jakim wskazuje ona, że wydane w sprawie opinie, tak biegłego J. D., jak i biegłej B. H., nie uwzględniają przymusowego charakteru analizowanej sprzedaży. Wprawdzie art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami stwierdza, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Tym niemniej przymus ten nie dotyczy sytuacji rozważanej w niniejszej sprawie. Gdyby bowiem założyć, że sytuacja przymusowa wynikająca z procedowania wnioski takiego, jaki złożył powód, wyłączała możliwość stosowania art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami, to generalnie wyłączona zostałaby również możliwość szacowania rynkowego we wszystkich podobnych sprawach, chociaż właśnie taką metodę rekomenduje ustawodawca. Dlatego zdaniem Sądu Apelacyjnego art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami dotyczy jedynie sytuacji hipotetycznej (a nie stron konkretnego procesu) i anonimowych, zdeterminowanych kontrahentów, którzy chcą nabyć nieruchomość na warunkach rynkowych, towarzyszy im stanowczy zamiar zawarcia określonej umowy i działają oni z rozeznaniem oraz postępują rozważnie.

W niniejszej sprawie dokonane przez biegłą B. H. oszacowanie, jego metoda i przesłanki były prawidłowe, natomiast opinia biegłego D. została słusznie przez Sąd Okręgowy pominięta. W ocenie Sądu Apelacyjnego jedynie opinia biegłej B. H. była transparentna, miarodajna i odnosząca się do właściwych przesłanek szacowania, o których stanowi art. 151 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami oraz przepisy rozporządzeń wykonawczych, na które powołała się biegła składając wyjaśnienia do złożonej ekspertyzy. Opinia ta została zaktualizowana na dzień orzekania przez Sąd Apelacyjny, zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy O gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się natomiast do zarzutu obrazy art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny zauważa, że strona czyniąca legalny użytek z przysługującego jej prawa działa w warunkach domniemania zgodności takiego zachowania z zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji klauzula generalna wynikająca z art. 5 k.c. nie może hamować każdego roszczenia. Działa ona jedynie w sprawach w których pokrzywdzenie strony powołującej się na klauzulę generalną jest szczególnie widoczne i rażące, czego Sąd Apelacyjny w realiach niniejszej sprawy nie dostrzegł.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, obciążając nimi w całości pozwanego, który przegrał sprawę w II instancji. Orzeczenie to zapadło na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika powodowej Spółki- adw. M. M., w zgodzie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 i § 10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku poz. 1800 ze zm.).

W świetle § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2019 roku poz.18, t.j.) w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (jak w sprawie przedmiotowej), koszty, o których mowa w § 2, sąd przyznaje po bezskuteczności ich egzekucji. W tych warunkach dopiero bezskuteczna próba wyegzekwowania

wynagrodzenia adw. M. M. umożliwi przyznanie na jego rzecz odpowiedniej kwoty od Skarbu Państwa na podstawie przepisów i stawek analizowanego Rozporządzenia.

(...)