

Sygn. akt I ACa 282/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO (del.) Anna Szymańska-Grodzka (spr.)

Protokolant: referent-stażysta Weronika Kotusiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. M., B. M., A. R. (1)

przeciwko(...)W.

o zobowiązanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 listopada 2014 r.

sygn. akt I C 644/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz A. M., B. M., A. R. (2) po 1.800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Beata Kozłowska SSA Barbara Trębska SSO Anna Szymańska-Grodzka

Sygn. akt I ACa 282/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli wobec powódek A. M., B. M. i A. R. (1) o następującej treści: „Gmina (...) W. nabywa od A. M. przysługujący jej udział w wysokości 1/3, od B. M. przysługujący jej udział w wysokości 1/3 i od A. R. (1) przysługujący jej udział w wysokości 1/3 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) obręb(...) o powierzchni 964 m położonej w W. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), za łączną cenę 561.000 zł, a A. M., B. M. i A. R. (1) wymienione udziały w prawie własności wymienionej nieruchomości zbywają na rzecz gminy (...) W.". Nadto zasądzono od pozwanego (...) W. na rzecz A. M. kwotę 3.175 zł, B. M. kwotę 3.417 zł oraz A. R. (1) kwotę 3.175 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ów Sąd Okręgowy oparł na następujących **ustaleniach faktycznych**. Powódki A. M., B. M. i A. R. (1) były właścicielkami w częściach równych po 1/3 nieruchomości przy ul. (...) w W. stanowiącej działkę ewidencyjną nr

(...), obręb(...), która została podzielona na dwie działki o numerach (...). Zgodnie z decyzją z dnia 12 grudnia 2012 roku wydaną przez Prezydenta (...) W., zezwolono na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ul. (...) na odcinku od ul. (...) do torów (...). Na podstawie punktu 5 tej decyzji m.in. działka o numerze (...) o powierzchni 263 m² stała się własnością (...) W., przy czym organ ten odmówił przejęcia drugiej działki o numerze (...). Powódki wraz ze swoimi rodzinami zamieszkiwały w budynku wielorodzinnym na działkach o numerach (...) a w związku z inwestycją drogową budynek został rozebrany. Działka ewidencyjna nr (...) znajdowała się w liniach planowanej trasy komunikacyjnej (...) i nie mogła być przeznaczona do zabudowy. Przed rozbiórką stał na niej budynek, trzymany był opał, znajdował się plac zabaw, ogródek i miejsce parkingowe. Sąd Okręgowy ustalił, że wszystkie te funkcje były nierozzerwalnie związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców domu przy ul. (...). Wartość rynkowa działki ew. (...) wg stanu na dzień 17 stycznia 2013 r. wynosiła 561.000 zł. W dniu 18 marca 2013 roku powódki wezwały Prezydenta (...) W. m.in. do wykupu działki nr (...). W odpowiedzi na powyższe zastępca Burmistrza D. T. w dniu 21 czerwca 2013 roku poinformował powódki, że odnośnie wykupu działki (...) Zarząd D. podejmował niezbędne działania, które zmierzały do rozwiązania zgłoszonego problemu pozostałej części nieruchomości stanowiącej przedmiotową działkę do uregulowania przedmiotowej kwestii do dnia rozstrzygnięcia wszakże nie doszło.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy wywiódł **w oparciu o następującą ocenę dowodów**. Podstawę ustaleń stanowiły dołączone do akt dowody z dokumentów, opinia biegłego oraz zeznania świadków i powódki. Sąd Okręgowy uznał za spójną i logiczną opinię złożoną przez biegłego, która przyczyniła się do ustalenia wartości nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego biegły w sposób przekonujący uzasadnił przyjęcie, że nieruchomość powinna być wyceniona jako leżąca w strefie zabudowy mieszkaniowej, odwołując się do § 36 ust. 4 rozporządzenia z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Sąd Okręgowy uznał, że brak było podstaw do kwestionowania opinii J. B.. Natomiast ustalenie, czy pozostała część nieruchomości może być wykorzystana na cele mieszkaniowe możliwe było na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz uzupełniająco - zeznań świadków i powódki A. M., zatem oddalił wniosek powódek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego urbanisty a tę tylko okoliczność.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie, gdyż powódki w pełni uzasadniły dochodzone przez siebie roszczenie. Powódki domagały się od pozwanego złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Zgodnie z przytoczonym przepisem, po stronie jednostki samorządu terytorialnego istnieje obowiązek nabycia pozostałej po podziale części nieruchomości, jeżeli nie nadaje się ona do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. W opinii Sądu Okręgowego to właśnie powódki winny były wykazać, że po wywłaszczeniu części nieruchomości, czego konsekwencją było zburzenie domu, pozostała część nie nadawała się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Odnotowano tu ustalenie, że wskutek dokonanego wywłaszczenia rozmiar nieruchomości zmniejszył się o około 1/5, co wiązało się ze zburzeniem całego domu, który nie mógł zostać odbudowany na pozostałej przy powódkach części. Jak stwierdził Sąd Okręgowy - żadna norma prawna nie zakreśla jakichkolwiek limitów ograniczających obowiązek jednostki samorządu terytorialnego dokonania wykupu pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości, a podstawową przesłanką wykupu, jest - by pozostała po wywłaszczeniu część nie nadawała się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, niezależnie od tego jaka część całej nieruchomości została wywłaszczona, a jaka może potencjalnie podlegać wykupowi. W opinii Sądu Okręgowego nie ma zatem znaczenia, czy pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości stanowiła 1/5 czy też 4/5 jej pierwotnej powierzchni, bowiem pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości nie można już wykorzystać na dotychczasowy cel. Sąd I instancji w konsekwencji doszedł do przekonania, że wobec treści art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz faktu, że pozwany bezzasadnie odmówił wykupu pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości powódek, żądanie pozwu należało uwzględnić w całości z

uwzględnieniem oświadczenia powódek o zbyciu przysługujących im udziałów zgodnie z żądaniem sprecyzowanym w piśmie z dnia 22 października 2014 r. O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyło pozwane (...) W.. Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu przy uwzględnieniu kosztów procesu za I i II instancję. W apelacji pozwany zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności art. 13 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 2003r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r., nr 687 ze zm.) poprzez przyjęcie, że nieruchomość objęta żądaniem niniejszego pozwu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

2) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy a w szczególności:

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego urbanisty,

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej żądaniem pozwu,

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu o skierowanie opinii biegłego J. B. do organizacji rzeczoznawców w trybie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na okoliczność prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego J. B.,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego polegającą uznaniu, że nieruchomość objęta żądaniem pozwu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

W odpowiedzi na apelację powódki A. M., B. M. i A. R. (1) wniosły o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie a jej zarzuty należy uznać za chybione.

Na wstępie Sąd Apelacyjny podkreśla, że ustalenia faktyczne, ocenę dowodów i rozważania prawne Sądu Okręgowego przyjmuje za swoje. W odniesieniu do zarzutów apelacji poczyniono zaś następujące rozważania.

Po pierwsze chybiony jest zarzut pozwanego dotyczący dopuszczenia się przez Sąd I instancji naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 13 ust. 3 w związku z art. 12 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych poprzez przyjęcie, że nieruchomość objęta żądaniem niniejszego pozwu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomości wydzielone pod drogę publiczną stają się własnością właściwej jednostki samorządu terytorialnego w zależności od kategorii drogi publicznej, z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego stała się ostateczna. Wobec tego na podstawie art. 13 ust 3 tej ustawy przewidziano, że jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości. Powyższy artykuł reguluje zatem obowiązek nabycia przez zarządcę drogi tzw. resztówek, czyli leżących poza pasem drogowym części nieruchomości, które nie nadają się do wykorzystania na dotychczasowe cele. Niniejszy przepis znajduje analogiczne uzasadnienie w treści art. 113 ust. 3 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r., poz. 1774), zgodnie z którym - jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.

Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy - przedmiotowa nieruchomość od chwili jej nabycia była wykorzystywana przez dotychczasowych właścicieli na cele mieszkaniowe. Wskutek dokonanego wywłaszczenia rozmiar nieruchomości uległ zmniejszeniu o 1/5 pierwotnej wielkości nieruchomości, a budynek mieszkalny zajmowany przez powódki uległ rozbiórce na podstawie wydanego zezwolenia. Jakkolwiek odnosząc powyższe do treści art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, wskazać należy, iż nie jest istotne, jaka część nieruchomości po wywłaszczeniu pozostała w porównaniu do jej pierwotnej powierzchni, lecz kluczowym jest, czy po wywłaszczeniu część nieruchomości utraciła swój dotychczasowy cel do którego była wykorzystywana a więc to, co dotychczas było na niej realizowane. Istotną zatem przesłanką roszczenia przyznanego właścicielkom nieruchomości było zaistnienie zdarzenia w postaci wywłaszczenia części nieruchomości oraz utrata przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania, zgodnie z dotychczasowymi celami. Racjonalny ustawodawca w art.13 ust.3 ustawy z 10 kwietnia 2003 roku (powołanej wyżej) mówi o „celu”, a nie „przeznaczeniu” nieruchomości - jednoznacznie odróżniając go od terminologii ściśle powiązanej z zagospodarowaniem przestrzennym.

Należy zwrócić przy tym uwagę, że zwrot „dotychczasowe cele” odnosi się do czynienia z pozostałą częścią nieruchomości użytku odpowiadającego wcześniejszemu założeniu. Tym samym niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele ustalana jest nie tylko w oparciu o przejściowy stan użytkowania nieruchomości, istniejący w chwili wydania ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej, ale też zależnie od wcześniejszego długotrwałego jej użytkowania i wpływu, jaki na taki sposób użytkowania miał akt prawa administracyjnego określający przedmiot i zakres prowadzonego postępowania wywłaszczeniowego. (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2012 r., sygn. akt II CSK 265/11, LEX 1131118). Wobec powyższego analizie podlega sposób wykorzystania nieruchomości znacznie poprzedzający wydanie decyzji wywłaszczeniowej i należy wziąć pod uwagę historię nieruchomości od chwili jej nabycia przez dotychczasowego właściciela. W sprawie niniejszej wskazuje ona na wykorzystanie przedmiotowej działki na cel stricte mieszkaniowy - co do części zabudowanej - oraz powiązany z owym celem mieszkaniowym - na cele składowania opału, zapewnienia odpływu nieczystości z budynku (szambo) i przydomowego wypoczynku rodziny na świeżym powietrzu bez konieczności oddalania się od miejsca zamieszkania.

Odnosząc się do powyższego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut pozwanego, jakoby przyczyną niemożności dalszego wykorzystywania gruntu przez powódki na dotychczasowe cele nie było zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, tylko plan miejscowy. Wskazać należy, że pozwany podniósł, iż nieruchomość nie może być wykorzystywana na cele mieszkaniowe od daty uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania uchwałą nr(...) Rady Gminy W. T..

W ocenie Sądu Apelacyjnego dzielającego w tym względzie stanowisko Sądu I instancji stanowisko pozwanego stoi w sprzeczności z powołanymi powyżej art. 13 ust. 3 i art. 12 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 2003 roku, a w szczególności z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie zatem z treścią tego przepisu wywieść należy uprawnienie właściciela do kontynuowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, dotychczasowego celu korzystania z nieruchomości o charakterze ograniczonym w czasie, bowiem tereny takie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Zgodnie z powszechnym w doktrynie i orzecznictwie poglądem w przypadku takim jak niniejszy - nieokreślenia w planie terminu, do którego mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia - należy uznać, że tereny te mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu rozpoczęcia inwestycji związanych ze zmianą zagospodarowania terenu zgodnie z planem. Nadto „dotychczasowe cele” nie mogą być wręcz ustalone według stanu wynikającego z planu miejscowego lub z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, która była przyczyną wywłaszczenia, w istocie dlatego, że oddają one stan zmieniony właśnie z uwagi na potrzeby publiczne i realizację inwestycji – a niezależnie od potrzeb samego właściciela i jego sposobu korzystania z nieruchomości.

(tak również wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 265/11, Lexis.pl nr (...) wydanym na gruncie art.113 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami o tożsamej treści i terminologii, ale i doktryna – m.in. K. Buczyński, J. Dziedzic-Bukowska, J. Jaworski, P. T. Sosnowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, 2014).

Plan miejscowy, na którego treść powołuje się pozwany obowiązywał od 2002 r. Do czasu rozbiórki budynku mieszkalnego na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej powódki i ich rodziny bez przeszkód zamieszkiwały w tym budynku i korzystały w sposób dotychczasowy z całej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). W ocenie Sądu Apelacyjnego zatem zasadnym było uznanie, iż do czasu zrealizowania przeznaczenia planu, a więc wybudowania na obszarze całego gruntu drogi publicznej i urządzeń z nią związanych, powódki były uprawnione wykorzystywać ten grunt na cele dotychczasowe, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozwany stał się właścicielem części gruntu - działki o numerze (...) o powierzchni 263 m2 na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Owa inwestycja drogowa nie dotyczyła całego gruntu będącego własnością powódek, a jedynie jego części, a zezwolenie na ową inwestycję pozostawało w zgodzie z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym. Na podstawie tego zezwolenia orzeczono o rozbiórce całego budynku mieszkalnego, który znajdował się częściowo na gruncie przejętym pod inwestycję, tj. na działce o numerze (...), a częściowo na gruncie pozostałym, tj. na działce o numerze (...) na której znajdowały się urządzenia takie jak komórka na opał, plac zabaw oraz szambo. Urządzenia te były nierozzerwalnie związane z istnieniem i funkcjonowaniem budynku mieszkalnego podlegającego rozbiórce i służyły właścicielom i mieszkańcom budynku. Ich oderwanie od nieruchomości spowodowało niecelowość dotychczasowego korzystania. Stały się zbędne wraz z utratą przydomowego charakteru. Oczywiście irracjonalnym jest przecież utrzymanie szamba, składu opału i placu zabaw na nieruchomości oddalonej od aktualnego miejsca zamieszkania właścicieli. Uwzględniając zatem okoliczności niniejszej sprawy, zasady logiki i doświadczenia życiowego nie sposób uznać, że na utrzymanej we własności powódek działce doszło do zachowania dotychczasowego celu, dla którego wykorzystywana była dotąd przedmiotowa nieruchomość. Chybiony dlatego pozostaje zarzut apelującego, że tożsame korzystanie w przypadku przedmiotowej działki jest nadal możliwe.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódki udowodniły w świetle art. 6 k.c., iż na skutek ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej uniemożliwiono im korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w powyższy - dotychczasowy sposób. W powszechnym rozumieniu zatem oznacza to naruszenie istniejącego dotąd sposobu korzystania w istocie niezgodnie z zasadami współżycia społecznego. Ów niewłaściwy stan zwalcza ustawodawca właśnie na podstawie art.13 ust.3 i art. 12 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (cytowanych wyżej). Ratio legis owych norm jest bowiem niwelowanie uszczerbku właściciela w jego prawie własności rzeczy wyłączonej na cele publiczne. Tym samym, w ocenie Sądu Apelacyjnego podzielającego w tym względzie stanowisko Sądu Okręgowego, powódki udowodniły na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że działka o numerze (...) utraciła dla nich przydatność do wykorzystania na dotychczasowe cele .

Po drugie za chybiony uznać także należy zarzut pozwanego naruszenia przepisów art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w niniejszym postępowaniu poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego urbanisty. Podkreślić należy, że twierdzenie, iż art. 227 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty dotąd nie udowodnione mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając iż nie mają one takiego charakteru (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, LEX 500202). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy nie zaistniała żadna z przedstawionych sytuacji, bowiem Sąd Okręgowy, dopuszczając dowody z zeznań świadków, stron i dokumentów, a zwłaszcza dowód z opinii biegłego J. B., uzyskał wszystkie wiadomości specjalne wymagane dla wyjaśnienia istoty sprawy. Ze względu na to, że wnioski płynące z wydanej przez biegłego opinii były jednoznaczne, a przy tym wyczerpywały zagadnienia objęte tezą dowodową, nie sposób było przyjąć, że spowodowały konieczność kontynuowania postępowania dowodowego. Za dalszym prowadzeniem postępowania dowodowego nie mógł przemawiać zaś tylko brak satysfakcji skarżącego z dotychczasowych jego wyników. Z przeprowadzonych

dowodów płynął bowiem jedyny i oczywisty wniosek, logiczny z punktu widzenia każdego racjonalnie myślącego człowieka, a więc i nie wymagający dalszego postępowania dowodowego, zwłaszcza opartego na szczególnej wiedzy specjalistycznej. Sprowadzał się on do stwierdzenia, że wykorzystanie nieruchomości pozostałej przy właścicielach na dotychczasowe cele - to jest posadowienia urządzeń potrzebnych dla odpowiedniego korzystania z budynku położonego na działce (...) (...), a częściowo zamieszkiwania na nieruchomości - stało się niemożliwe i zbędne wobec zburzenia budynku oraz wywłaszczenia znacznej części gruntu. Dla dalszego realizowania „dotychczasowych celów” korzystania z nieruchomości konieczne byłoby zapewnienie właścicielom mieszkania na posesji - co wymagałoby wzniesienia nowego budynku na jej pozostałej, niewielkiej powierzchni. Na to zaś już nie pozwalałby obecny plan zagospodarowania przestrzennego.

Podzielić więc należy pogląd Sądu Okręgowego, że pozostający w jego dyspozycji materiał dowodowy był wystarczający dla oceny zasadności pozwu i nie wymagał uzupełnienia o dalsze wnioskowane przez pozwanego dowody, do których obecnie nawiązuje apelujący w stawianych zarzutach. Nie było podstaw do stwierdzenia w nim braków mogących rzutować na prawidłowość wydanego wyroku i ważność przeprowadzonego postępowania. Co do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. godzi się podkreślić, iż do sądu prowadzącego postępowanie dowodowe należy decyzja, czy dopuścić dowód zgłoszony przez stronę. Sąd nie ma obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w kierunku sugerowanym przez stronę, jeżeli uważa, że przeprowadzenie niektórych dowodów jest zbędne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

Po trzecie - Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia przepisów art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w niniejszym postępowaniu poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej żądaniem pozwu. W ocenie Sądu Apelacyjnego podzielał w tym względzie stanowisko Sądu Okręgowego, nie znajdują uzasadnienia przedstawione przez stronę pozwaną argumenty podważające prawidłowość sporządzonej przez biegłego opinii. Biegły powołując się w swej opinii na treść art. §36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) przyjął prawidłowo transakcje gruntami o przeznaczeniu takim, jak przeznaczenie przeważające wśród gruntów sąsiadujących z gruntem wycenianym, a więc gruntów o przeznaczeniu mieszkalnym. Biegły logicznie wyjaśnił, że przepis ten ma zastosowanie właśnie do wyceny gruntów, które w planie miejscowym są już przeznaczone pod drogę publiczną. Norma powyższa w istocie zobowiązuje rzeczoznawcę do przyjęcia, iż wyceniana nieruchomość ma takie przeznaczenie, jakie jest przeważające wśród gruntów sąsiednich, bezpośrednio stykających się z gruntem wycenianym. Tę zasadę biegły w swej opinii zastosował - również w ocenie Sądu Apelacyjnego - w sposób prawidłowy. Nadto na rozprawie w dniu 25 września 2014 r. biegły ponownie wskazał, że wyceniana nieruchomość jest przeznaczona w planie miejscowym w części pod drogę, a w części pod zabudowę mieszkaniową. Tym bardziej więc odniesienie do szacowanej ceny nieruchomości cen nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne jest uzasadnione. Wobec powyższego należy uznać, iż zastosowany przez biegłego sposób wyceny był słuszny, bowiem nie prowadził do nieuzasadnionego zniżenia, ani zawyżenia wartości działki powstałej po podziale nieruchomości. Druga dodatkowa ocena biegłego wynikała zaś wprost z inicjatywy strony pozwanej oraz pytania Sądu i miała ze swej istoty charakter jedynie symulacyjny. Tym samym nie znajduje uzasadnienia zarzut pozwanego, iż biegły wadliwie i jedynie w braku pewności przyjął, iż wyceniana nieruchomość znajduje się w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Po czwarte - również z uwagi na powyższe na uwzględnienie nie zasługuje zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania poprzez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu o skierowanie opinii biegłego J. B. do organizacji rzeczoznawców w trybie art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na okoliczność prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego J. B., bowiem jak ustalił powyżej Sąd Apelacyjny, popierając w tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego opinia biegłego w niniejszym postępowaniu została sporządzona w sposób prawidłowy i fachowy - a tylko nieprawidłowość sporządzenia tej opinii wykonanej w formie operatu szacunkowego jest podstawą dla sądu do skierowania tego operatu do oceny organizacji zawodowej na podstawie art. 157 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po piąte – w kontekście powyższych ustaleń - bezzasadny okazał się także zarzut pozwanego dotyczący naruszenia przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego polegającą uznaniu, że nieruchomości objęta żądaniem pozwu nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego, zasady z art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały w sprawie naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy i brak jest podstaw do podzielenia stanowiska apelującego co do ich nieprawidłowości. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób obszerny i wyczerpujący ustalił stan faktyczny w sprawie, biorąc pod uwagę cały zebrany w toku postępowania materiał dowodowy w postaci dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłego oraz zeznań powódki A. M.. W tym miejscu Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, zgodnie z którym dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Wymogów tych nie spełnia apelacja pozwanego, której uzasadnienie w zakresie omawianego zarzutu ogranicza się do ogólnej krytyki ustaleń faktycznych.

W świetle wszystkich powyższych rozważań rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego należy uznać za pobawione cechy naruszenia także i w zakresie norm prawa procesowego, w szczególności art. 233 k.p.c. – co zarzucał mu pozwany.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna i została oddalona po myśli art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 pkt 2 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSO(del.) Anna SSA Barbara Trębska SSA Beata Kozłowska Szymańska Grodzka