

Sygn. akt I ACa 653/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	St. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 lipca 2018 r. sygn. akt I C 827/17

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Dariusz Rystał SSA Małgorzata Gawinek SSA Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 653/18

UZASADNIENIE

Powód M. B. pozwem z 14 lipca 2017 r., skierowanym przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W. (uprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych w W.), wniósł o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) w kwocie o 120.000 zł wyższej niż określona w piśmie Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 13

czerwca 2017 r., (...), tj. w kwocie 815.700 zł, a nadto o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 13 września 2017 r. pozwany Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w W. (jako następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych w W.) wniósł o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2017 r. powód, powołując się na treść opinii Komisji Opiniującej (...) Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w K. z dnia 3 listopada 2017 r., rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) w kwocie o 360.000 zł wyższej niż określona w piśmie Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 13 czerwca 2017 r., (...), a nadto o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 31 lipca 2018 roku ustalił równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) w kwocie 820 000 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł w przedmiocie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił poniższy stan faktyczny:

M. B. jest właścicielem dwóch nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 39,9999 ha położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych jako:

- działka nr (...) stanowiąca grunty orne o powierzchni 19,9998 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- działka nr (...) stanowiąca grunty orne o powierzchni 20,0001 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Powód nabył przedmiotowe nieruchomości rolne od Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w dniu 14 stycznia 2013 r.

Sprzedaż tych nieruchomości objęta była procedurą przetargową, w toku której ze względu na brak zainteresowania obniżana była cena wywoławcza nieruchomości odpowiednio o 50% i o 30%. Ostatecznie cena sprzedaży działki nr (...) wynosiła 180.100 zł, natomiast działki nr (...) wynosiła 232.680 zł.

Każda z tych nieruchomości jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym w postaci umownego prawa odkupu nieruchomości w okresie 5 lat od dnia jej nabycia, tj. do dnia 14 stycznia 2018 r. ustanowionym na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. Oddział Terenowy w S..

W dniu 5 października 2016 r. M. B. wystąpił do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnych stanowiących działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, położonych w obrębie D., gmina R., dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...) przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych w W. decyzją z dnia 11 kwietnia 2017 r. w sprawie (...) nie wyraził zgody na nabycie ww. nieruchomości rolnych poprzez sprzedaż przez M. B. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Powód nie wniósł odwołania od tej decyzji w terminie i w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2010 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Decyzja ta stała się decyzją ostateczną.

M. B., w związku z uprawomocnieniem się decyzji Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o niewyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości rolnych, pismem z dnia 16 maja 2017 r., powołując się na art. 2a ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2010 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, wezwał Agencję Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnych stanowiących działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, położonych w obrębie D., gmina R., dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...). Pismo to wpłynęło do Oddziału Terenowego Agencji w S. w dniu 19 maja 2017 r.

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. zleciła rzeczoznawcy majątkowemu posiadającemu uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości wykonanie operatu szacunkowego, celem określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiących działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, położonych w obrębie D., gmina R., dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...).

Operaty szacunkowe dla ww. nieruchomości sporządził w dniu 3 czerwca 2017 r. rzeczoznawca majątkowy W. B., określając, że wartość rynkowa ustalona dla celu odkupu:

- działki nr (...) o powierzchni 19,9998 ha wynosi 386.000 zł,
- działki nr (...) o powierzchni 20,0001 ha wynosi 309.700 zł.

Cena nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o areale od 10 ha do 99,99 ha dla województwa (...) w pierwszym kwartale 2017 r. według danych Biura Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. wynosiła 12.198 zł za 1 ha.

W dniu 12 czerwca 2017 r. operat szacunkowy z dnia 3 czerwca 2017 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego W. B. został zaakceptowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W..

Na jego podstawie Agencja Nieruchomości Rolnych w W. pismem z dnia 13 czerwca 2017 r. powiadomiła M. B., że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej ww. nieruchomości rolnych została określona na kwotę o łącznej wartości 695.000 zł. Pismo to zostało doręczone powodowi w dniu 16 czerwca 2017 r.

W dniu 21 czerwca 2017 r. reprezentujący powoda pełnomocnik zwrócił się do Dyrektora Oddziału Terenowego ANR w S. z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej – operatu szacunkowego z dnia 3 czerwca 2017 r. dotyczącego wyceny ww. nieruchomości rolnych, a nadto o umożliwienie wykonania kopii, fotokopii lub odpisu tego dokumentu.

W odpowiedzi na powyższe Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych w W. pismem z dnia 26 czerwca 2017 r. poinformował, że akta sprawy dostępne są w siedzibie Oddziału Terenowego ANR w S..

M. B., po otrzymaniu pisma Agencji Nieruchomości Rolnych w W. z dnia 13 czerwca 2017 r. z informacją, że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej jego nieruchomości rolnych została określona na kwotę o łącznej wartości 695.000 zł, wycenę tę zakwestionował, inicjując spór przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w niniejszej sprawie. Pozew o ustalenie został wniesiony w dniu 14 lipca 2017 r.

W toku niniejszej sprawy powód uzyskał w dniu 30 października 2017 r. i w dniu 28 grudnia 2017 r. opinie Komisji Opiniującej przy (...) Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w K. co do operatów szacunkowych z dnia 3 czerwca 2017 r. sporządzonych na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. dla nieruchomości rolnych stanowiących działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...).

W ww. opiniach wskazano, że oceniane operaty szacunkowe z dnia 3 czerwca 2017 r. zawierają błędy, które mogą mieć wpływ na określone w nich wartości rynkowe szacowanych nieruchomości rolnych. Jednocześnie zastrzeżono, że przedmiotem tych opinii nie jest wycena nieruchomości, a Zespół Opiniujący nie ustosunkowuje się bezpośrednio do oszacowanych w operatach wartości.

Wartość rynkowa nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 39,9999 ha położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych jako działka nr (...) o powierzchni 19,9998 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz działka nr (...) o powierzchni 20,0001 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiących własność M. B. według stanu na dzień 15 marca 2018 r. wynosi łącznie 820.000 zł, z czego:

- wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 394.000 zł,
- wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 426.000 zł.

Z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiona została Agencja Nieruchomości Rolnych, a z dniem 1 września 2017 r. utworzony został w jej miejsce Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, który z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się częściowo uzasadnione, a podstawę prawną żądania powoda stanowił art. 189 k.p.c. w zw. z art. 2a ust. 8 pkt 1 w zw. z art. 2a ust. 9 w zw. z art. 2a ust. 6 i 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1405).

W sprawie niniejszej interes prawny powoda, wymagany w myśl art. 189 k.p.c., zdaniem sądu I instancji wynikał wprost z treści przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1405), w szczególności z treści art. 2a ust. 8 pkt 1.

Przy określonym i nie kwestionowanym stanie faktycznym i prawnym, rzeczą Sądu Okręgowego było ustalenie, jaka jest równowartość pieniężna wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...).

Sąd ten badając prawidłowość ustalenia przez stronę pozwaną równowartości pieniężnej wartości rynkowej ww. nieruchomości rolnych oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego przy Sądzie Okręgowym w Szczecinie Z. W., tj. podstawowej opinii pisemnej z dnia 20 marca 2018 r. i ustnej uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 26 lipca 2018 r. Biegły określił, że wartość rynkowa spornych nieruchomości rolnych, stanowiących własność M. B. według stanu na dzień 15 marca 2018 r. wynosi łącznie 820.000 zł, z czego: wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 394.000 zł, a wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 426.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego ani powód, ani pozwany nie zdołali podważyć waloru dowodowego opinii złożonej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego Z. W. - wielość zarzutów sformułowanych przez strony postępowania, w szczególności przez pełnomocnika procesowego powoda, nie przełożyła się na ich merytoryczną jakość, poddającą w wątpliwość walor dowodowy analizowanej opinii.

Przede wszystkim Sąd ten zważył, że złożona do akt sprawy pisemna opinia biegłego z dnia 20 marca 2018 r. spełnia wszelkie wymogi formalne operatu szacunkowego przewidziane przytoczonymi na wstępie przepisami prawa. W ocenie tego Sądu biegły w sposób pełny, jasny i rzetelny przedstawił sposób dokonania wyceny nieruchomości rolnych, w tym przez określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny; podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, a w szczególności dokonał wyczerpującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazania rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania oraz przedstawił obliczenia wartości nieruchomości wraz z wynikiem wyceny. Każdy etap sporządzania opinii biegły w sposób jasny, przystępny, a przez to w pełni weryfikowalny uzasadnił.

Odnosnie przyjętej metodyki wyceny biegły wyjaśnił, że zbadał rynek lokalny nieruchomości gruntowych rolnych położonych na terenie powiatu (...) oraz gmin sąsiednich (N., P.), będących przedmiotem transakcji w ciągu ostatnich

2 lat (2016-2018). Na potrzeby sporządzenia opinii w sprawie niniejszej biegły przeanalizował transakcje dotyczące 18 nieruchomości rolnych.

Sąd I instancji podkreślił, że jest to duży okres czasu, obejmujący okresy newralgiczne – to mowa o wejściu w życie ustawy zmieniającej zasady nabywania nieruchomości rolnych oraz dużą ilość transakcji. Biegły podkreślił, że w badanym okresie na terenie lokalnego rynku nieruchomości obrót nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu rolnym był umiarkowany. Zawarto w tym czasie kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych kupna-sprzedaży takich nieruchomości. Jednostkowe ceny transakcyjne były dość zróżnicowane. Najmniejsze ceny nieruchomości nie „schodziły” poniżej 16.000 zł/ha i zasadniczo nie „przekraczały” 27.100 zł/ha. Średnia arytmetyczna cena transakcyjna przeliczona na jednostkę, jaką jest hektar fizyczny (ha), nie wykazywała zróżnicowania ze średnią ceną ważoną, gdzie wagą była powierzchnia poszczególnych nieruchomości porównawczych. Biegły wyjaśnił, że wskazuje to na niewielki wpływ zróżnicowania wielkości powierzchni na zróżnicowanie cen nieruchomości rolnych. Nieruchomości te były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży w różnych okresach poprzedzających moment wyceny. Analizując transakcje dotyczące wycenianego typu nieruchomości biegły stwierdził, że nastąpiły zmiany cen na rynku w związku z upływem czasu. Dla określenia rzeczywistego trendu zmiany cen nieruchomości w czasie biegły przeanalizował ceny jednostkowe nieruchomości nie różniących się cechami rynkowymi (nieruchomości identycznych), względnie opierał się na dużej liczbie nieruchomości (odpowiedniej próbie statystycznej), gdzie można założyć, że zróżnicowania cech rynkowych tych nieruchomości się równoważą. Biorąc pod uwagę brak dostatecznej ilości nieruchomości identycznych w obrocie, dla określenia trendu cenowego biegły wykorzystał informacje o cenach nieruchomości rolnych w obrocie prywatnym, ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że biorąc pod uwagę datę wprowadzenia przepisów ograniczających obrót nieruchomościami rolnymi (vide ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw, która weszła w życie z dniem 20 kwietnia 2016 r.), tj. II kwartał 2016 r., średnią cenę z tego okresu pominięto przy obliczaniu albowiem rynek w tym okresie wykazywał nerwowość, co przekładało się na ceny transakcji.

W dalszej kolejności biegły wyjaśnił, że ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o charakterze rolnym, zależą w różnym stopniu od następujących cech rynkowych: lokalizacji, jakości gleby, funkcjonalności, stanu zagospodarowania, wielkości powierzchni. Inne cechy bardzo indywidualne wskazywane przez pełnomocnika powoda podczas składania ustnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego mogą mieć nieznaczący wpływ na cenę transakcyjną ale w ostateczności nie tak istotne i zasadnicze jak tego oczekuje strona powodowa. Ostatecznie na kanwie tej sprawy i uregulowań mówimy o średnich cenach gruntów nieruchomości rolnych a nie ekstremalnie wysokich czy ekstremalnie niskich.

Biegły wskazał, że obecnie normą jest, z uwagi na dopłaty rolnicze, że nieruchomości rolne (grunty orne) są w uprawie, a ponadto stan zagospodarowania wycenianych nieruchomości jest uzależniony w tym przypadku od dzierżawcy a nie od właściciela, stąd cechą rynkową „stan zagospodarowania” należało pominąć w dalszych obliczeniach. Nadto biegły zwrócił uwagę na bezpośredni, lecz stosunkowo niewielki wpływ wielkości powierzchni gruntu na ceny jednostkowe, co jego zdaniem świadczy o braku różnicy średniej ceny jednostkowej obliczonej jako średnia arytmetyczna i jako średnia ważona, gdzie wagą jest wielkość powierzchni. W związku z powyższym biegły wyjaśnił, że do dalszych obliczeń wykorzystał, jako jednostkę porównawczą, średnią arytmetyczną cenę jednostkową, a wpływ cechy rynkowej „wielkość powierzchni” został określony w dalszych obliczeniach. Biegły podał, że obliczenia wag cech dla nieruchomości rolnych niezabudowanych przeprowadził, z uwagi na większą ilość transakcji, na obszarze rynku równoległego obejmującego powiat (...) i powiaty sąsiednie (... i (...)), w okresie obejmującym lata 2016 - 2018 r. Nadto biegły wskazał, że ze względu na fakt, że na terenie przyjętego obszaru rynku notuje się transakcje, których przedmiotem są podobne nieruchomości rolne niezabudowane - do obliczeń zastosował metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym. Zdaniem biegłego przyjęta metoda wyceny przedmiotowych nieruchomości pozwalała z dużym prawdopodobieństwem określić ich wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną cenę, a określone wartości rynkowe nieruchomości zawierają się w przedziałach rozpiętości cen występujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Za całkowicie chybiony Sąd ten uznał zarzut strony powodowej co do zastosowania przez biegłego zupełnie innej metodologii wyceny, aniżeli zastosował rzeczoznawca majątkowy W. B. zaangażowany przez pozwanego, którego ocenę podejść, metod i technik pozytywnie oceniła Komisja Opiniująca (...) Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w K., gdyż wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy tym Sąd ten za trafną uznał argumentację biegłego, który wyjaśnił, że biorąc pod uwagę, iż na rynku lokalnym, rynku równoległym czy rynku regionalnym występują transakcje nieruchomościami rolnymi, a nadto uwzględniając również cel wyceny, jakim był odkup nieruchomości, do wyceny wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości należało przyjąć podejście porównawcze. Biegły zastosował metodę korygowania ceny średniej, gdzie do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W tym zakresie biegły argumentował, że biorąc pod uwagę dość znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości porównawczych (od 16.500 zł/ha do 27.500 zł/ha), a zatem teoretycznie i dość znaczne zróżnicowanie cech rynkowych nieruchomości, czyli tych właściwości, które wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych, najwłaściwszym było zastosowanie metody korygowania ceny średniej. Metoda porównywania parami byłaby adekwatna w sytuacji, gdy jest małe zróżnicowanie cen i cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań.

Nie znalazł aprobaty tego Sądu zarzut powoda, że biegły przyjął inne cechy rynkowe i ich wagę niż rzeczoznawca działający na zlecenie pozwanego. Jak wynika z opinii biegłego, cechy rynkowe są to te właściwości, które wpływają na zróżnicowanie cen nieruchomości. Powód podnosił, że W. B. w operatach szacunkowych z dnia 3 czerwca 2017 r. dla cechy lokalizacja przyjął wagę 30%, podczas gdy biegły w swojej opinii wpływ lokalizacji ocenił na 15%. W tym aspekcie zdaniem tego Sądu zasadnie argumentował biegły, że twierdzenia powoda w tym zakresie są niekonsekwentne, ponieważ z jednej strony uważa za słuszny duży, bo 30% wpływ zróżnicowania lokalizacji nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań, a z drugiej strony wskazuje na małe zróżnicowanie lokalizacyjne nieruchomości porównawczych przyjętych przez rzeczoznawcę W. B.. Dla nieruchomości rolnych, ich lokalizacja nie jest cechą decydującą w zakresie ceny, ponieważ takie nieruchomości nabywa się w ograniczonej ekonomiką odległości od siedliska gospodarstwa rolnego czy centrum gospodarczego.

Analiza cen i cech dużej grupy nieruchomości rolnych wykazała, że zróżnicowanie wielkości powierzchni też różnicuje ceny jednostkowe niezabudowanych nieruchomości rolnych. Słusznie też zwrócił uwagę biegły, że wbrew oczekiwaniom powoda na podstawie kilku czy kilkunastu nieruchomości rolnych będących przedmiotem transakcji w gminie R., nie da się w wiarygodny sposób ocenić rodzaju cech rynkowych i ich wag. Wagę danej cechy czyli jej siłę oddziaływania na ceny, można określić tylko wtedy, gdy są na rynku transakcje nieruchomościami różniącymi się tylko jedną cechą. A jest to na rynku niezmiernie rzadkie, stąd obszar badania musi z konieczności być większy, a więc sąsiednie gminy czy sąsiednie powiaty.

Nie wytrzymał wg tego Sądu krytyki także zarzut powoda, że na potrzeby sporządzenia opinii biegły poddał analizie transakcje dotyczące nieruchomości rolnych położonych na terenie powiatu (...) oraz gmin sąsiednich, podczas gdy winien ograniczyć się wyłącznie do powiatu (...). Po pierwsze, o tym, jaki rynek winien być poddany analizie rzeczoznawcy, decyduje charakter nieruchomości. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich cechy szczególne i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskane za nieruchomości podobne na rynku regionalnym lub krajowym, a w określonych sytuacjach również na zagranicznych rynkach nieruchomości (argument z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 4 oraz § 26 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). W przypadku takim, jak powyższy, rzeczoznawca powinien skorzystać z danych rynkowych dotyczących nieruchomości gdzie indziej położonych, ale na obszarze o podobnych warunkach lokalizacyjnych, o

analogicznym charakterze i wielkości. Odnosząc się do powyższych zastrzeżeń powoda, biegły argumentował, że na terenie powiatu (...) nie zidentyfikował wystarczającej liczby transakcji mogących służyć jako materiał porównawczy.

Jak wyjaśnił biegły, a z czym nie sposób polemizować, dla osiągnięcia miarodajnego wyniku, ocenie poddanych winno być kilkaset nieruchomości, które różnią się jedną cechą. Na terenie powiatu (...) takich nieruchomości nie było w latach 2016-2018 r., a w powiecie (...), czy (...) przeciwnie. Dlatego biegły określił wpływ poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen i tę proporcję przyjął na rynek równoległy, tj. powiatu (...), uwzględniając ceny z powiatu (...), (...) i (...).

Sąd Okręgowy przytoczoną argumentację biegłego uznał za wyczerpującą i rozwiewającą wszelkie wątpliwości - wskazując, że to biegły decyduje jaki rynek jest miarodajny dla szacowanej nieruchomości. Wiedza w tym zakresie jest wiedzą specjalną którą dysponuje biegły, a zatem organ i sąd administracyjny nie mogą kwestionować ustaleń biegłego, jeżeli w sprawie brak dowodów wskazujących na wadliwą analizę rynku przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił argumentację biegłego, że cechy nieruchomości rolnych są uniwersalne i niezależnie od położenia, te cechy są takie same lub są podobne. Stąd nie sposób czynić zarzutu biegłemu, że dla badania wag tych cech przyjął tylko wybrane powiaty, w których zidentyfikował miarodajny i obszerny materiał porównawczy. Wbrew stanowisku powoda nie może to być poczytywane za niespójność opinii.

Wbrew zarzutom powoda walorów dowodowych analizowanej opinii biegłego nie dyskredytuje fakt, że nie wszystkie przyjęte do porównania działki były położone jedna obok drugiej – tak jak ma to miejsce w przypadku nieruchomości powoda. Biegły wyjaśnił bowiem, że w jego ocenie cecha odległości działek nie jest na tyle istotną cechą, aby w sposób zasadniczy determinowała cenę i aby stanowiła kryterium różnicujące. Jednocześnie biegły wykluczył, aby poddawane analizie porównawczej nieruchomości były zlokalizowane w taki sposób, że dzieliła je znaczna odległość, precyzując że na potrzeby sporządzenia opinii operował w granicach jednego obrębu ewidencyjnego. Tylko na marginesie Sąd ten zauważył, że w aktach notarialnych poszczególnych transakcji nie sposób ustalić takich kryteriów wobec braku danych w tym zakresie, a oczekiwania powoda w tym zakresie są nierealne, nie do zrealizowania.

Sąd ten zwrócił też uwagę, że określenie "nieruchomość podobna" w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie jest równoznaczne z pojęciem "nieruchomości identycznej". Porównywalność w rozumieniu ww. przepisów oznacza wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości. Dobór nieruchomości do analizy porównawczej jest zabiegiem wymagającym posiadania wiadomości specjalnych. Rolą organu, dla którego sporządzana jest opinia, jest natomiast ocena sporządzonej wyceny, ale tylko i wyłącznie pod względem zachowania warunków formalnych dokumentu oraz logiki dowodu, bez wkraczania w sferę wiedzy.

Chybiony okazał się również zarzut, że w rozpatrywanym przez biegłego okresie 2016-2018 mogły znaleźć się także transakcje pozwanego, a to z uwagi na okoliczność, że wśród tych transakcji mogły być i takie, które dotyczyły okresu sprzed wprowadzenia ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (tj. przed 30 kwietnia 2014 r.) W istocie z dniem wejścia w życie przepisów ww. ustawy, w okresie 5 lat wstrzymano bowiem sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 1). Biegły jednak już w pisemnej opinii wskazał, że biorąc pod uwagę datę wprowadzenia przepisów ograniczających obrót nieruchomościami rolnymi (II kwartał 2016 r.), średnią cenę z tego okresu pominięto przy obliczaniu. Jednocześnie na rozprawie w dniu 26 lipca 2018 r. biegły wyjaśnił, że uwzględnienie ww. okresu spowodowałoby to, że trend cenowy byłby niżkowy, co byłoby na niekorzyść powoda. Natomiast ceny, które przyjął do analizy nie różniły się tak diametralnie od wcześniejszych i późniejszych. Z taką argumentacją biegłego nie sposób zdaniem tego Sądu polemizować. Jednocześnie zwrócił uwagę,

że rzeczoznawca majątkowy, dokonując wyceny konkretnej nieruchomości może wziąć pod uwagę (jako materiał porównawczy) transakcje dokonywane w czasie bardziej lub mniej odległym od dnia wyceny, ale nie może przy tym pominąć umów zawartych w okresie najbardziej zbliżonym do daty sporządzenia operatu.

Reasumując, Sąd Okręgowy stwierdził, że opinia w niniejszej sprawie została sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną popartą doświadczeniem zawodowym, oparta została na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, szczegółowo przez biegłego przeanalizowanego. W ocenie tego Sądu opinia biegłego jest jasna i pełna, a ostateczne wnioski z niej płynące są logiczne. W konsekwencji, jeżeli opinia biegłego jest tak kategorierna i tak przekonywująca, że sąd (jak w przedmiotowej sprawie) określoną okoliczność uznaje za wyjaśnioną, to nie ma obowiązku dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych. Z tej przyczyny wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego Sąd ten pominął jako zbędny, tym bardziej, że wszelkie wątpliwości co do opinii pisemnej biegły wyjaśnił, składając opinię ustną na rozprawie w dniu 26 lipca 2018 r.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zważył, że zarzuty zgłoszone przez stronę powodową do uzupełniającej ustnej opinii biegłego stanowiły de facto powtórzenie zarzutów już zgłoszonych do pierwszej, podstawowej opinii, jak i w toku składania ustnej uzupełniającej opinii na rozprawie w dniu 26 lipca 2018 r. Do zarzutów tych biegły odniósł się w sposób wyczerpujący. Zarzuty te nie zawierają w zasadzie kwestii nowych, stąd przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego Sąd ten uznał za zbędne i wniosek ten oddalił jako zmierzający do nieuzasadnionego przedłużania postępowania w sprawie.

Podsumowując powyższe, Sąd I instancji miał na względzie, że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) - w myśl ww. opinii sądowej sporządzonej niniejszej sprawie przez rzeczoznawcę majątkowego stanowi kwotę 820.000 zł.

Mając powyższe na względzie, Sąd ten orzekł, jak w punkcie I sentencji wyroku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, czemu dał wyraz w punkcie II sentencji wyroku.

W przedmiocie kosztów procesu orzeczono na zasadzie kompensacji wynikającej z art. 100 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, tj.

punkt I oraz punkt II ww. wyroku w zakresie, w jakim sąd pierwszej instancji nie ustalił, że równowartość pieniężna wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczone jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) oraz (...) wynosi 920.000, to jest w zakresie w jakim na kwotę 100.000 zł powództwo oddalił, czyli 100.000 zł ponad kwotę 820.000 zł;

1. punkt III oraz punkt VI w zakresie, w jakim kwotowy zakres zaskarżenia określony w punkcie 1. niniejszej apelacji wpływa na rozstrzygnięcia o kosztach procesu wyrażone w punktach oraz VI zaskarżonego wyroku.

Zaskarżonemu w powyższy sposób wyrokowi powód zarzucił:

a) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 K.p.c. w zw. z art. 2a ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 Nr 2052; dalej: „u.k.u.r.”) oraz w zw. z art. 4 pkt 16 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.; dalej: „u.g.n.”) poprzez błędną, to jest niezgodną z zasadami wiedzy powszechnej oraz doświadczenia życiowego, ocenę opinii biegłego w zakresie, w jakim opinia uznała, że transakcje dwóch lub więcej działek gruntu rolnego, które pozostają od siebie oddalone w terenie są transakcjami podobnymi do nieruchomości Powoda, która stanowi jeden kompleks gruntowy, a fakt fizycznej odległości działek nie ma istotnego wpływu na cenę, podczas gdy z doświadczenia

życiowego wyniku, co zresztą biegły W. przyznał na rozprawie, że grunty rolne oddalone od siebie - ze względu na konieczność przemieszczania się i dojazdów sprzętem rolniczym - nie są tak atrakcyjne dla potencjalnych nabywców-rolników, jak te stanowiące jeden kompleks gruntu;

b) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 K.p.c. oraz art. 328 § 2 K.p.c. w zw. z art. 2a ust. 9 u.k.u.r. oraz w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n., a także art. 151 ust. 1 u.g.n. poprzez przyjęcie, że opinia biegłego w zakresie, w jakim wykluczyła przy obliczaniu trendu cenowego dane z II kwartału 2016 r., a jednocześnie przyjęła do bezpośrednich porównań osiem transakcji (w tym siedem z kwietnia 2016 r.) z tego okresu pozostaje zgodna z zasadami logiki i poprawnego rozumowania podczas, gdy wnioskowanie a fortiori w odmianie a minori ad maius konsekwentnie nakazuje pominąć transakcje przyjęte do bezpośrednich porównań pochodzące z tego okresu z uwagi na ich nierynkowy charakter, co miało oczywisty wpływ na wynik sprawy, gdyż transakcje pochodzące z kwietnia 2016 r. w zbiorze zaniżają średnią cenę o około 2.500 zł w przeliczeniu na 1 hektar gruntu;

c) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 K.p.a., 217 § 1 oraz 3 K.p.c, art. 227 K.p.c. a także 278 K.p.c. i 286 K.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku dowodowego o sporządzenie ponownej lub uzupełniającej opinii biegłego uwzględniającej zgłoszone w toku postępowania zarzuty pod adresem opinii biegłego W..

Mając na uwadze powyższe naruszenia powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I w ten sposób, aby sąd drugiej instancji ustalił, że równowartość pieniężna wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) wynosi 920.000 , orzeczenie o kosztach procesu, w tym kosztach sądowych oraz kosztach zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Ponadto powód domagał się zobowiązania biegłego Z. W. lub innego biegłego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Szczecinie do sporządzenia pisemnej opinii uzupełniającej opinię z dnia 20 marca 2018 r. na okoliczność ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 39,9999 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...) przy czym przy przyjęciu, że:

1. w zestawieniu transakcji przyjętych do bezpośrednich porównań -
Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi rolnymi na lokalnym rynku nieruchomości. Tabela 6 (str. 21-22 opinii z dnia 20 marca 2018 r.) nie powinny się znaleźć transakcje nieruchomościami, które:

a) obejmują działki gruntu (dwie lub więcej), które nie przylegają do siebie (nie mają wspólnej granicy), to jest z pominięciem transakcji wskazanych w ww. zestawieniu pod pozycją nr 2 oraz pod pozycją nr 17;

b) pochodzą z II kwartału 2016 roku, a zwłaszcza z kwietnia 2016 r. to jest z pominięciem transakcji wskazanych w ww. zestawieniu pod pozycjami o numerach 10,11,12,13,14,15,16;

2. w związku z odrzuceniem transakcji wskazanych w punkcie 1 lit. a) oraz

b) konieczne jest uzupełnienie ilości transakcji do liczby co najmniej jedenastu przy zachowaniu metody korygowania ceny średniej lub zastosowanie metody porównywania parami.

W uzasadnieniu wskazał argumentacje swoich poszczególnych zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się bezzasadna.

Wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd Odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Sąd odwoławczy podzielił w całości również obszerną i wnikliwą ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem powoda, stanowiła skutek błędów Sądu I instancji przy ocenie dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie, a następnie ustalenia na ich podstawie istotnych faktów, zaś o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ocenie dowodów oraz rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Niezasadny okazał się sformułowany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

Wskazać należy, że stosownie do treści przepisu art. 233 k.p.c. przepis sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na nie dokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija. Swobodna ocena dowodów rozumiana jak wyżej jest prawem sądu orzekającego - stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy musi być z reguły ostrożna, pamiętać bowiem należy o tym, iż sąd odwoławczy w tym zakresie dokonuje prawidłowości oceny dowodów, których sam nie przeprowadził.

W tym świetle uwypuklić również należy, że nie można Sądowi dokonującemu oceny materiału procesowego postawić skutecznie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jeśli z tego samego materiału procesowego można równolegle wyprowadzić odmienne wnioski, co do przebiegu okoliczności istotnych dla sprawy, o ile ocena sądowa nie narusza wzorca określonego art. 233 § 1 k.p.c.

Skarżący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, to jest niezgodną z zasadami wiedzy powszechnej oraz doświadczenia życiowego, ocenę opinii biegłego w zakresie, w jakim opinia uznała, że transakcje dwóch lub więcej działek gruntu rolnego, które pozostają od siebie oddalone w terenie są transakcjami podobnymi do nieruchomości powoda, która stanowi jeden kompleks gruntowy, a fakt fizycznej odległości działek nie ma istotnego wpływu na cenę, podczas gdy z doświadczenia życiowego wynika, co zresztą biegły W. przyznał na

rozprawie, że grunty rolne oddalone od siebie - ze względu na konieczność przemieszczania się i dojazdów sprzętem rolniczym - nie są tak atrakcyjne dla potencjalnych nabywców-rolników, jak te stanowiące jeden kompleks gruntu oraz w zakresie wykluczenia przy obliczaniu trendu cenowego danych z II kwartału 2016 r., przy jednoczesnym przyjęciu do bezpośrednich porównań osiem transakcji (w tym siedem z kwietnia 2016 r.).

W ocenie Sądu Odwoławczego skarżący nie sprostął wymogom skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W istocie apelacja powoda, odnosząc się do dowodu z opinii biegłego sądowego zawierała jedynie ponowne przedstawienie jego stanowiska z toku postępowania przed sądem I instancji.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w judykaturze, wedle którego niewątpliwie nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji. Skarżący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c. (a zatem wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów).

Tego rodzaju uchybień, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się w niniejszej sprawie. Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego – w żaden sposób ocena ta nie naruszyła ani zasad logicznego myślenia, ani też zasad doświadczenia życiowego.

Natomiast apelacja powoda ma charakter jedynie polemiczny, a nie merytoryczny - jest wyrazem bardzo subiektywnej oceny wyselekcjonowanej przez skarżącego części zebranego i przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodu z opinii biegłego, która miała wykazać słuszność zgłoszonych przez niego zastrzeżeń co do ustalenia wysokości równowartości pieniężnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości rolnych.

Istotne jest również i to, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest wystarczające przekonanie skarżącego o zasadności swego stanowiska, niezbędnym jest też właściwa i przekonująca argumentacja przedmiotowego zarzutu, czego zdecydowanie zabrakło w apelacji pozwanego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego argumentacja skarżącego bardziej wskazuje na brak lub niewłaściwe zrozumienie istoty ustalania przez biegłego rzeczoznawcę wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. sposobów określania wartości nieruchomości (na co wskazuje nie tylko uzasadnienie apelacji , ale również analiza pytań zadawanych przez stronę powodową biegłemu na rozprawie).

Skarżący w uzasadnieniu apelacji podniósł, że w treści pisemnej opinii z dnia 20 marca 2018 r. biegły Z. W. stwierdził, że przedmiotowe nieruchomości tworzą jeden wspólny kompleks gruntowy.

Powyższe zdaniem powoda oznacza, co wynika z wiedzy ogólnej (powszechnej), że gospodarowanie na tym terenie jest o wiele łatwiejsze, aniżeli, gdyby nieruchomości były od siebie oddalone - tymczasem w trakcie składania opinii ustnej podczas rozprawy w dniu 27 lipca 2018 r. biegły W. przyznał, że w zbiorze transakcji przyjętych do bezpośrednich porównań (strony 21-21 pisemnej opinii) znajdują się takie transakcje, których przedmiotem są działki, które pozostają od siebie w oddaleniu i nie mają takiej cechy, jak jedność kompleksu gruntowego, że oddalenie działek nie wpływa na cenę i nie stanowi błędu przyjęcie do bezpośrednich porównań w tabeli nr 6 (str. 21-22) takich transakcji, których przedmiotem były grunty pozostające od siebie w pewnej odległości

Skarżący zaakcentował też, że w trakcie składania opinii ustnej biegły W. wskazał także, że: „jak ktoś kupuje areal, to lepiej, jak jest w jednym kompleksie, a nie rozproszony” , „gdyby to była znaczna odległość, to rolnik nie byłby zainteresowany, by nabywać” oraz, że biegły zapytany o to, jak bardzo odległe od siebie były owe grunty, nie potrafił się do tej kwestii odnieść.

Apelujący wskazał też, że jedną z istotnych cech wpływających na wartość nieruchomości, w tym również w niniejszej sprawie jest lokalizacja nieruchomości - rozważanie tej cechy przez biegłego oznacza, że koniecznym było fizyczne

zlokalizowanie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości, które mają stanowić dla nieruchomości wycenianej istotny punkt odniesienia, a zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego grunty rolne oddalone od siebie - ze względu na konieczność przemieszczania się i dojazdów sprzętem rolniczym i ponoszenia związanych z tym kosztów (np. paliwa) - nie są tak atrakcyjne dla potencjalnych nabywców-rolników, jak te stanowiące jeden kompleks gruntu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zasadności powyższej argumentacji.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Aby mówić o nieruchomościach podobnych, konieczne jest ustalenie szeregu ich cech, które obiektywnie rzecz ujmując, są w pewnym stopniu tożsame z nieruchomością wycenianą a nie tylko jednej cechy. Do takich cech zaliczyć trzeba przeznaczenie, wielkość, kształt, położenie, uzbrojenie itp. Jest przy tym oczywiste, że w niektórych sytuacjach, ze względu na specyfikę wycenianej nieruchomości, nie wszystkie te cechy muszą być uwzględniane. Ważne jest jednak aby zachowane było "podobieństwo" nieruchomości, a występujące różnice powinny być poddane korekcie w trakcie wyводу biegłego.

Istotne jest też i to, że podobieństwo nieruchomości nie może być traktowane jako tożsamość.

O podobieństwie nieruchomości decyduje znacznie więcej czynników (wymienionych przykładowo w art. 4 pkt 16 u.g.n.) niż tylko ich powierzchnia. Różnice w powierzchni czy położeniu nieruchomości (znaczne oddalenie, inny rodzaj terenów) czy innych cechach nieruchomości porównywanych nie oznaczają automatycznie, że nieruchomości te nie mogą być podobne.

Powód w żaden sposób – mimo ciążącego na nim obowiązku z art. 6 kc nie wykazał, że w niniejszej sprawie okoliczność, iż przedmiotowe nieruchomości tworzą jeden wspólny kompleks gruntowy jest w istocie swą inną cechą wpływającą na jej wartość.

Należy mieć przy tym na uwadze to, że sam powód w swoim pozwie nie odnosił się do żadnego kompleksu gruntowego, lecz w sposób jednoznaczny jedynie do nieruchomości rolnych położonych w obrębie D., gmina R., powiat (...), województwo (...) oznaczonych jako działki nr (...).

Powód w żaden sposób nie wykazał (a nawet nie podjął w tym kierunku żadnych kroków), aby faktycznie na rynku nieruchomości rolnych nabywcy kierowali się taką cechą, jak jedność kompleksu gruntowego, że właśnie poszukuje się gruntu o takiej stosunkowo dużej powierzchni.

Akcentowanie przez skarżącego, że w trakcie składania opinii ustnej biegły W. wskazał także, że: „jak ktoś kupuje areal, to lepiej, jak jest w jednym kompleksie, a nie rozproszony” , „gdyby to była znaczna odległość, to rolnik nie byłby zainteresowany, by nabywać” oraz, że biegły zapytany o to, jak bardzo odległe od siebie były owe grunty, nie potrafił się do tej kwestii odnieść - nie jest przekonujące, gdyż cytowane wypowiedzi zostały wyrwane z kontekstu, biegły wcale nie podał, że są chętni na taki właśnie duży (ok 40 ha) areal – tym bardziej, że biegły stwierdził, iż każda z działek jest już o stosunkowo dużym areale gruntowym.

Biegły wyjaśnił, że w jego ocenie cecha odległości działek nie jest na tyle istotną cechą, aby w sposób zasadniczy determinowała cenę i aby stanowiła kryterium różnicujące. Jednocześnie biegły wykluczył, aby poddawane analizie porównawczej nieruchomości były zlokalizowane w taki sposób, że dzieliła je znaczna odległość, precyzując że na potrzeby sporządzenia opinii operował w granicach jednego obrębu ewidencyjnego.

Podał też, że jednostkowe ceny transakcyjne były dość zróżnicowane -najmniejsze ceny nieruchomości nie „schodziły” poniżej 16.000 zł/ha i zasadniczo nie „przekraczały” 27.100 zł/ha, a średnia arytmetyczna cena transakcyjna

przeliczone na jednostkę, jaką jest hektar fizyczny (ha) nie wykazywała zróżnicowania ze średnią ceną ważoną, gdzie wagą była powierzchnia poszczególnych nieruchomości porównawczych.

Zdaniem biegłego wskazywało to na niewielki wpływ zróżnicowania wielkości powierzchni na zróżnicowanie cen nieruchomości rolnych.

W swej pisemnej, podstawowej opinii wskazał również, że z danych zawartych w tabeli nr 6 wynika bezpośredni, lecz stosunkowo niewielki wpływ wielkości powierzchni gruntu na ceny jednostkowe, co potwierdza brak różnicy średniej ceny jednostkowej obliczonej jako średnia arytmetyczna i jako średnia ważona, gdzie wagą jest wielkość powierzchni - do dalszych obliczeń wykorzystano, jako jednostkę porównawczą, średnią arytmetyczną cenę jednostkową, a wpływ cechy rynkowej „wielkość powierzchni” został określony w dalszych obliczeniach.

Biegły ustosunkowując się pisemnie do zarzutów powoda, co do jego pisemnej opinii wskazał, że w jego głębokim przekonaniu, dla nieruchomości rolnych, ich lokalizacja nie jest cechą decydującą o cenach tych nieruchomości - raczej takie nieruchomości nabywa się w ograniczonej ekonomiką odległości od siedliska gospodarstwa rolnego czy centrum gospodarczego.

Z kolei w ustnej uzupełniającej opinii biegły Z. W. podał, że analizując rynek nieruchomości rolnych doszedł do wniosku, że cechy nieruchomości rolnych są uniwersalne, niezależnie od położenia te cechy są takie same lub podobne.

Co prawda biegły stwierdził, że teoretycznie strona powodowa pewnie ma rację, iż lepiej jest jak nieruchomości rolne w pełnym kompleksie - istotne jest jednak równoczesne jego stwierdzenie, że nie uważa, aby to była cecha istotna różnicująca na tyle ceny, iż tę cechę należy wprowadzić w zestaw cech różnicujących cenę.

Z tych też względów nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenie skarżącego, że wśród osiemnastu transakcji przyjętych do bezpośrednich porównań (str. 21-22 opinii pisemnej) znajdują się co najmniej dwie (ta ujęta w punkcie 2 i 17 w tabeli nr 6), które z powyższego powodu nie spełniają cechy podobieństwa i winny zostać odrzucone.

Wg skarżącego drugim poważnym uchybieniem opinii biegłego w niniejszej sprawie, który uszedł uwadze sądu pierwszej instancji jest niekonsekwencja opinii w zakresie potraktowania danych pochodzących z drugiego kwartału 2016 r.

Biegły w swej pisemnej opinii podał, że biorąc pod uwagę datę wprowadzenia przepisów ograniczających obrót nieruchomościami rolnymi (II kwartał 2016 r.), średnią cenę z tego okresu pominięto przy obliczaniu trendu cenowego.

Natomiast zdaniem apelującego, jeśli przy obliczaniu trendu cenowego wyłączono dane z II kwartału 2016 r., to tym bardziej było konieczne wyłączenie transakcji z tego okresu z listy transakcji tabeli nr 6 stanowiącej źródło o wiele bardziej bezpośredniego odniesienia - trend cenowy bowiem, jak wskazał biegły został wyznaczony w oparciu o kilkaset transakcji, co oznacza, że pominięcie w tej kwestii II kwartału miało o wiele mniejszy wpływ na ustalenie równowartości pieniężnej przedmiotowych nieruchomości, aniżeli uwzględnienie danych z tego okresu w ramach osiemnastu transakcji przyjętych do bezpośrednich porównań.

Powód kwestionując pisemną opinię biegłego nie podnosił powyższej okoliczności, uczynił to dopiero w trakcie rozprawy, na której biegły składał ustną opinię uzupełniającą.

Wówczas biegły podał, że przedmiotowa ustawa wchodziła w życie 30.04.2016 r. i trwało to do końca maja, akty lawinowo były zawierane., tych aktów notarialnych w kwietniu 2016 r. było bardzo dużo, to było lawinowe i te ceny były niższe i odbiegały od tych cen, które były trochę wcześniej i później. Podkreślił też, że dlatego tych transakcji, z tego okresu nie uwzględnił w opinii, trend byłby niżkowy - a ceny, które przyjął do analizy nie różniły się tak diametralnie od cen z tych obszarów, wcześniejszych i późniejszych - a do trendu czasowego nie mógł tak wybiórczo postąpić.

Konkludując biegły jednoznacznie stwierdził, że tu nie widzi konfliktu i niespójności w swojej opinii.

Z powyższych względów nie było zasadne stwierdzenie skarżącego, że pominiawszy transakcje niepodobne, tj. obejmujące działki gruntów oddalonych od siebie oraz nierynkowe, tj. te, które zostały przeprowadzone w II kwartale średnia cena wyniosłaby wówczas 23.237,5 zł / ha, co przy uwzględnieniu współczynników korygujących spowodowałoby podwyższenie wartości nieruchomości powoda do kwoty około 920.000 zł.

Tym bardziej, że apelujący w żaden sposób nie rozwinął, co miał na myśli wskazując, iż zastosowanie współczynników korygujących doprowadziłoby do ustalenia wartości nieruchomości na kwotę około 920.000 zł. – a było to konieczne dla merytorycznej oceny tego zarzutu, zwłaszcza, gdy ma się na uwadze, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Ponadto, należy mieć na uwadze też i to, że czym innym jest odniesienie się do transakcji na rynku nieruchomości w celu określenia rzeczywistego trendu zmiany cen nieruchomości w czasie, a czym innym odniesienie się do takich transakcji w celu bezpośrednich porównań przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Przy ustalaniu trendu czasowego należy przeanalizować ceny jednostkowe nieruchomości nie różniących się cechami rynkowymi (nieruchomości identycznych), lub oprzeć się na dużej liczbie nieruchomości (odpowiedniej próbie statystycznej), gdzie można założyć, że zróżnicowania cech rynkowych tych nieruchomości się równoważą. Biorąc pod uwagę brak dostatecznej ilości nieruchomości identycznych w obrocie, dla określenia trendu cenowego wykorzystuje się informacje o cenach nieruchomości rolnych w obrocie prywatnym, ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny.

Natomiast przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, a wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozważania S ad Apelacyjny, podobnie zresztą jak sąd I instancji uznał, że złożona do akt sprawy pisemna opinia biegłego z dnia 20 marca 2018 r. spełnia wszelkie wymogi formalne operatu szacunkowego przewidziane przytoczonymi na wstępie przepisami prawa.

Analiza tej opinii wskazuje, że biegły w sposób pełny, jasny i rzetelny przedstawił sposób dokonania wyceny nieruchomości rolnych, w tym przez określenie przedmiotu i zakresu wyceny, określenie celu wyceny; podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości, ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości, opis stanu nieruchomości, wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości, a w szczególności dokonał wyczerpującej analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, wskazania rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania oraz przedstawił obliczenia wartości nieruchomości wraz z wynikiem wyceny. Każdy etap sporządzania opinii biegły w sposób jasny, przystępny, a przez to zarówno dla stron jak i dla Sądu w pełni weryfikowalny uzasadnił.

Ponadto sąd I instancji w sposób właściwy, wyczerpujący oraz - co istotne - przystępny umożliwił obu stronom uzyskanie od biegłego odpowiedzi na nurtujące ich zagadnienia, wyjaśnień odnoszących się elementów opinii dla stron niezrozumiałych lub niejasnych.

Jak wynika z ugruntowanego poglądu judykatury żądanie ponowienia lub uzupełnienia dowodu z opinii biegłych jest bezpodstawne, jeżeli sądy uzyskały od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, a potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Z tych też powodów nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut skarżącego naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 kpc , 217 § 1 oraz 3 kpc, art. 227 kpc . a także 278 kpc i 286 kpc poprzez niezasadne oddalenie

wniosku dowodowego o sporządzenie ponownej lub uzupełniającej opinii biegłego uwzględniającej zgłoszone w toku postępowania zarzuty pod adresem opinii biegłego W., a tym samym niezasadny był jego wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego.

Na koniec należy też zauważyć, że analiza stanowiska procesowego (a zwłaszcza jego modyfikacja - w pozwie powód domagał się ustalenia równowartości pieniężnej wartości nieruchomości stanowiących działki nr (...) w D. w kwocie o 120.000,00 zł wyższej niż określona przez Agencję Nieruchomości Rolnych, a następnie rozszerzył powództwo domagając się ustalenia wartości ww. nieruchomości w kwocie o 360.000,00 zł wyższej niż określona przez ANR - w obydwu tych pismach na próżno by szukać merytorycznej argumentacji wskazującej w jaki sposób wyliczono wysokość przedmiotowych kwot, a w postępowaniu apelacyjnym powód domaga się już ustalenia wartości ww. nieruchomości na poziomie kwoty 920.000,00 zł, czyli o 224.300,00 zł więcej niż ustaliła ANR) zdaje się podzielać racje twierdzenia pozwanego, zawartego w odpowiedzi na apelację, iż powyższe zmiany stanowiska powoda świadczą o tym, iż on sam nie może zdecydować się jaka jest rzeczywiste wartości przedmiotowych nieruchomości, a poprzez kwestionowanie kolejnych opinii dąży jedynie do uzyskania dla siebie jak najwyższej ceny za przedmiotowe nieruchomości.

Mając na względzie całokształt poczynionych powyżej rozważań Sąd Apelacyjny uznał apelację powoda za w całości nieuzasadnioną i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją.

Natomiast o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

D. Rostał M. Gawinek A. Sołtyka