

Sygn. akt I ACa 565/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowicz
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku nr (...) przy ul. (...) w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 27 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 688/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

I. C. wnosił o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku nr (...) przy ul. (...) w K. kwoty 125.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wyroku. Podał, że dochodzona kwota stanowi sumę wszelkich kosztów poniesionych przez niego na lokal do momentu wydania go wspólnocie.

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku nr (...) przy ul. (...) w K., kwestionując wysokość poniesionych przez powoda wydatków, wносиła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że w sprawie Sądu Rejonowego w Kętrzynie (sygn. akt I Ns 218/06) biegły ustalił rzeczywisty zakres prac adaptacyjnych na kwotę 41.738

zł, zaznaczając, że koszty te zostały poniesione łącznie przez ówczesnych małżonków: powoda i M. C. (1) i nakłady dokonane przez nich w latach 1998-2004 zostały już w zasadniczej części zużyte wskutek eksploatacji lokalu aż do 2017 r. Ponadto, na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 r., jej pełnomocnik procesowy wręczył powodowi pisemne oświadczenie z 12 kwietnia 2018 r., podpisane przez zarząd wspólnoty, o potrąceniu wierzytelności pozwanej w kwocie 20.513,55 zł (w tym należność główna 15.030,86 zł, odsetki 3.545,54 zł i koszty procesu 1.937,15 zł) z wzajemną wierzytelnością powoda o zwrot ustalonych w niniejszym procesie przez biegłego sądowego nakładów powoda na adaptację poddasza.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.517,45 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 27 kwietnia 2018 r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie z roszczenia zasądzonego w punkcie I odpowiednią do wyniku sprawy część nieuiszczonych kosztów sądowych – kwotę 6.145,85 zł (pkt III), nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa odpowiednią do wyniku sprawy część nieuiszczonych kosztów sądowych – kwotę 1.774,96 zł (pkt IV) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.878,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt V).

Sąd ten ustalił, że w dniu 31 stycznia 1997 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na adaptację na cele mieszkalne całego strychu o powierzchni 82,4 m², znajdującego się pomiędzy (...) klatką schodową w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. – na koszt wnioskujących o to małżonków: M. C. (1) i I. C.. W dniu 15 marca 1997 r. Burmistrz K. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej adaptacji, a w dniu 23 stycznia 1998 r. Urząd Rejonowy w K. zatwierdził projekt budowlany. I. C. zlecił sporządzenie projektu technicznego instalacji sanitarnej, gazowej i wodociągowej, projektu budowlanego instalacji gazowej, opinii z kontroli urządzeń grzewczo-kominowych, uzyskał z zakładu energetycznego warunki ogólne i techniczne przyłączenia urządzeń elektrycznych.

W dniu 6 lutego 1998 r. I. C. zawarł z ówczesnym zarządcą budynku - (...) w K. umowę określającą warunki i sposób realizacji adaptacji. Termin zakończenia robót ustalono na 6 lutego 2003 r. Strych został wydany M. C. (1) i I. C. w dniu zawarcia umowy.

W dniu 31 sierpnia 2000 r. M. C. (1) i I. C. notarialnie wyłączyli wspólność małżeńską.

W dniu 1 lutego 2003 r. pomiędzy pozwaną wspólnotą a I. C. została zawarta umowa dotycząca ustalenia warunków adaptacji i przedłużająca termin zakończenia prac do 31 maja 2003 r. Inwestor miał pokryć koszty adaptacji z własnych środków finansowych. Zgodnie z § 2 pkt 8 tej umowy inwestor w okresie adaptacji miał ponosić czynsz najmu w wysokości 1,68 zł/m².

W czerwcu 2004 r. małżonkowie faktycznie rozstali się, a zaadoptowany strych zajmował odtąd już tylko I. C.. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z 17 stycznia 2007 r. (sygn. akt VI RC 823/07) małżeństwo M. C. (1) i I. C. zostało rozwiązane przez rozwód z winy I. C..

W dniu 25 października 2004 r. powód zgłosił Powiatowemu Inspektorowi Budowlanemu w K. zakończenie prac adaptacyjnych, a w listopadzie uzyskał dopuszczenie lokalu do użytkowania.

W dniu 11 października 2004 r. M. C. (1) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kętrzynie o podział majątku małżeńskiego po wyłączeniu wspólności małżeńskiej (sygn. akt I Ns 218/06). Na potrzeby tej sprawy biegły sądowy z zakresu budownictwa i (...) dokonał na polecenie Sądu oceny stanu wykonanych robót adaptacyjnych strychu, ustalił wartość rynkową lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku tej adaptacji (90.328 zł), wartość poniesionych przez strony nakładów do daty opinii – 25 listopada 2006 r. (41.307 zł) oraz wartość elementów konstrukcyjnych budynku (48.590 zł). Wniesionym w tej sprawie pismem procesowym z 4 stycznia 2007 r. I. C. stwierdził, że nie wnosi do opinii biegłego S. H. (1) żadnych zastrzeżeń. Sąd Rejonowy w Kętrzynie prawomocnym postanowieniem z 25 stycznia 2007 r. oddalił wniosek o podział majątku wspólnego, stwierdzając w pisemnych motywach rozstrzygnięcia, że w dacie wystąpienia z wnioskiem uczestnicy nie posiadali żadnego majątku wspólnego podlegającego podziałowi, a w

szczegółności w skład takiego majątku nie wchodzi ewentualne ich roszczenia związane z adaptacją strychu, gdyż nakłady te zostały poczynione na majątek osoby trzeciej. W kwietniu 2007 r. M. P. wystąpiła przeciwko wspólnocie do Sądu Rejonowego w Kętrzynie o zasądzenie kwoty 41.738 zł tytułem zwrotu wynikających z opinii biegłego sądowego S. H. (1) wartości wykonanych prac adaptacyjnych. Prawomocnym wyrokiem z 4 kwietnia 2008 r. (I C 74/07) Sąd Rejonowy w Kętrzynie zasądził na jej rzecz od Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku nr (...) przy ul. (...) w K. kwotę 20.869 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na adaptację strychu na cele mieszkaniowe, wskazując, że oparł się na wysokości tych nakładów wynikających z opinii biegłego sądowego S. H. (1) w sprawie I Ns 218/06, lecz nakłady powódki z jej majątku odrębnego odpowiadają połowie sumy poniesionych nakładów. Apelacja od tego wyroku została oddalona przez Sąd Okręgowy w Olsztynie. Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazano art. 405 k.c.

Od 1 stycznia 2004 r. I. C. płacił za wykorzystywane przez siebie media (woda, ścieki, śmieci), a czynsz najmu płacił w zaniżonej wysokości: do 28 lutego 2007 r. - 138,43 zł zamiast 473,43 zł i od 1 marca 2007 r. do 31 marca 2009 r. - 148 zł zamiast 483 zł. Łącznie w tych okresach różnica między czynszem obowiązującym we wspólnocie a czynszem płaconym przez powoda wyniosła 21.105 zł.

Pismem z 14 stycznia 2009 r. pozwana poinformowała powoda, że od 1 kwietnia 2009 r. zaprzestaje pomniejszania kwoty miesięcznego czynszu najmu o wysokość nakładów poniesionych przez niego na adaptację strychu, tym samym zobowiązała powoda do uiszczania czynszu w pełnej wysokości – 708,50 zł plus opłaty niezależnie od czynszu.

Prawomocnym wyrokiem z 24 listopada 2015 r. (sygn. akt I C 747/14) Sąd Rejonowy w Kętrzynie zasądził od pozwanych: I. C. i M. C. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 15.030,86 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez podstawy prawnej za okres od 1 lutego 2012 r. do 31 lipca 2014 r., a także nakazał im wydać powodowi część nieruchomości wspólnej – poddasza budynku o pow. 84 m², oznaczonej jako lokal nr 7a.

W wyniku egzekucji sądowej w kwietniu lub maju 2017 r. powód wydał pozwanej sporne poddasze.

Sąd wskazał, że na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. był związany ustaleniami prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie wydanego w sprawie pomiędzy tymi samymi stronami – zasądzającego od I. C. na rzecz wspólnoty 16.584,96 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w okresie od 1 lipca 2009 do 31 stycznia 2012 r. (sygn. akt I C 24/10), w szczególności tym, że w dniu 30 kwietnia 2009 r. uległa rozwiązaniu umowa najmu lokalu i od tej daty I. C. zajmował lokal bez tytułu prawnego, od 1 lipca 2009 r. do 31 stycznia 2012 r. zaś uiszczał on miesięcznie 200 zł, wpłacił ogólnie 6.047,33 zł, z czego kwotę 443,77 zł na koszty wywozu śmieci, 1.432,52 zł na wodę i ścieki, 4.171,04 zł na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie i ta ostatnia kwota podlegała odliczeniu od sumy odszkodowania wynoszącego 20.770 zł (obliczonego wg miesięcznej stawki 670 zł, wynikającej z opinii biegłego, nieobejmującej kosztów eksploatacji lokalu), co uzasadniało zasądzenie w wyroku kwoty 16.584,96 zł.

Sąd zaznaczył, że dla ustalenia wysokości roszczenia powoda o zwrot nakładów zasięgnięto kolejno opinii dwóch biegłych sądowych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Sąd oparł się na drugiej opinii autorstwa biegłej J. N., która wartość nakładów ustaliła na kwotę 69.900 zł. Zdaniem Sądu, w przeciwieństwie do autora wcześniejszego opracowania, dokładnie wypełniła ona tezę dowodową, wyjaśniła metodykę wyceny i skutecznie odparła zarzuty strony powodowej. Biegła ta odparła zarzuty pozwanego, jakoby bezzasadnie dokonała obliczenia wartości na podstawie danych odnoszących się do nieruchomości niezabudowanej. Na rozprawie biegła wyczerpująco wyjaśniła, że stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów nie występuje w obrocie rynkowym (wszystkie transakcje, z jakimi się spotkała, dotyczą strychów już po adaptacji). Podkreśliła, że wyboru metody szacowania dokonuje rzeczoznawca. Na potrzeby tej wyceny potraktowała więc (jako jej element) grunt pod budynkiem jako niezabudowany, przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne. Odmienne od biegłego G. M. biegła uwzględniła dokładny stan budynku i do wartości gruntu doliczyła procentowy (dla lokalu) współczynnik przeliczeniowy, stanowiący udział lokalu w koszcie budowy całego obiektu.

Według Sądu nie budziło wątpliwości, w kontekście wiążących ustaleń w sprawie I C 24/10, że rynkowa wartość czynszu na 1 kwietnia 2009 r. wynosiła 670 zł, w związku z czym powód w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 28 lutego

2007 r. i od 1 marca 2007 r. do 31 marca 2009 r. nie dopłacił kwoty 21.105 zł. Nie budziło również wątpliwości, że pozwana miała prawo do przedstawienia w niniejszym procesie odliczenia od wartości nakładów dokonanych przez powoda kwoty 20.869 zł, która została zasądzona od wspólnoty na rzecz byłej żony powoda i bezspornie została jej przez wspólnotę zapłacona. Skoro nakładów dokonywali oboje małżonkowie w warunkach wspólności małżeńskiej z równymi udziałami w majątku dorobkowym, to zapłata części kwoty na rzecz byłej żony powoda powinna pomniejszać wierzytelność przysługującą z tego samego tytułu powodowi. Przeciwnie rozwiązanie prowadziłoby do trudnego do zaakceptowania wniosku, że wspólnota powinna płacić za to samo podwójnie.

Będąc związanym podanymi wyżej ustaleniami w sprawie I C 24/10, Sąd stwierdził, że nakłady dokonywane były do 31 maja 2003 r. pod rządem umowy o adaptację poddasza, następnie do 30 kwietnia 2009 r. pod rządem umowy najmu (od zakończenia prac adaptacyjnych w październiku 2004 r.). Częściowo więc nakładów dokonano na podstawie umowy nienazwanej (o adaptację), a częściowo na podstawie umowy najmu (gdzie zastosowanie ma art. 676 k.c., który dotyczy rozliczeń dokonanych w czasie trwania tego stosunku).

Dokonując rozliczenia nakładów Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie nie miały zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., ponieważ umowa nr (...) o adaptację poddasza, przewidująca w § 1 ust. 2 pokrycie kosztów adaptacji przez inwestora z własnych środków finansowych, zawierała w § 2 ust. 8 zapis o obowiązku ponoszenia przez niego w okresie adaptacji czynszu najmu w wysokości 1,68 zł za m², zatem sytuacja adaptującego poddasze była bliższa najemcy aniżeli samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze bez podstawy prawnej. Oznacza to, że do niniejszej sprawy pełne zastosowanie miał art. 676 k.c. – w okresie najmu wprost, a w okresie ścisłej adaptacji – przez analogię. To zaś oznacza, że nakłady w całości powinny być traktowane jako przewidziane w art. 676 k.c. ulepszenia, zaś wartością tych ulepszeń powinna być różnica między wartością wyjściową a wartością zaadoptowanego poddasza.

Z kolei różnica między stanami poddasza wynikała z dowodu, jakim była w sprawie sygn. I Ns 218/06 opinia S. H. (2). W konsekwencji Sąd ocenił, że na podstawie art. 676 k.c. powodowi przysługiwało roszczenie o zwrot ulepszeń w kwocie wynikającej z ostatniej opinii – 69.900 zł. Przy czym w związku z tym, że pozwana skutecznie, w świetle art. 498 § 1 i nast. k.c., dokonała potrącenia tej wierzytelności z własną – dotyczącą niedopłaty czynszu najmu w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 marca 2009 r. w kwocie 21.000 zł, a także pomniejszenia o kwotę 20.869 zł, wypłaconą już z tego samego tytułu byłej żonie powoda, jak też potrącenia z wierzytelnością z tytułu wykonawczego na sumę 20.513,55 zł, dochodzoną wobec powoda w postępowaniu egzekucyjnym, której dowodem wysokości jest informacja Komornika Sądowego przy SR w Kętrzynie S. D. o stanie zaległości w sprawie egzekucyjnej KM 1059/16, na podstawie art. 676 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził kwotę 7.517,45 zł, oddalając powództwo w pozostałej części

Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 7.517,45 zł, zarzucał Sądowi naruszenie:

1) art. 233 k.p.c. poprzez oparcie wyroku tylko na opinii drugiego biegłego J. N., która potraktowała grunt pod budynkiem jako niezabudowany, przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne, co nastąpiło poprzez niewłaściwą wykładnię art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie porównano nieruchomości podobnych, biegła porównała grunt pod budynkiem jako niezabudowany, zaś nieruchomość niezabudowana brana pod uwagę przez biegłego nie jest podobna do nieruchomości będącej przedmiotem opinii, która jest zabudowana,

2) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd w uzasadnieniu jako swoje poglądu, że wbrew treści przepisu ustawy powołanej wyżej można porównywać nieruchomości niepodobne,

3) art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez to, że nie zastosował tego przepisu i wskazał, że interpretacja przepisu przez biegłą jest prawidłowa.

Wskazując na powyższe wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie jego zmianę poprzez zasądzenie kwoty 117.482,55 zł wraz z odsetkami za opóźnienie za okres od 27 kwietnia 2018 r. Wniósł również o zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za

II instancję według norm przepisanych. Nadto zgłosił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczności wskazane w toku postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne. Ustalenia te – w przeważającej części bezsporne – przedstawione w uzasadnieniu odpowiadającym kryteriom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Zaaprobował też przyjętą na ich podstawie ocenę prawną.

Podzielenie z kolei poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych implikowało niemożność uwzględnienia sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., dotyczącego oceny przeprowadzonych dowodów i określającego reguły tej oceny. Podkreślić w tym miejscu należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wykazania, że konkretny przeprowadzony w sprawie dowód został oceniony przez sąd niezgodnie z regułami oceny dowodów. Ocena dowodów polega zaś na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Tymczasem skarżący nie wykazał, z jakimi konkretnie regułami oceny dowodowej wnioski wynikające z przeprowadzonych w sprawie dowodów w postaci zwłaszcza opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. N. są sprzeczne, niezgodne, czy też jakich konkretnie dowodów nie uwzględniają. Dowodami tymi, wbrew odmiennemu przekonaniu powoda, nie są zaś same jego twierdzenia. Jako pochodzące od osoby bezpośrednio zainteresowanej rozstrzygnięciem posiadają bowiem znikomą wartość wiarygodności, stanowiąc tym samym w istocie jedynie polemikę z niewadliwymi ustaleniami Sądu I instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było też podstaw do dopuszczenia wnioskowanego przez powoda dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. W świetle art. 286 k.p.c. nie można bowiem przyjąć, że sąd jest zobowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (por. wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt II UKN 604/00, opubl. LEX nr 152742). W takiej sytuacji sąd byłby wszakże zobligowany do uwzględnienia także kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowolająca, co jest niedopuszczalne (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 639/99, opubl. LEX nr 53135). Potrzeba powołania innego biegłego powinna więc wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 20/99, opubl. LEX nr 43650). Powinna ona być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii, a nie wynikać z przeświadczenia strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt II UKN 446/00, opubl. LEX nr 76245). Nie można przy tym tracić też z pola widzenia tego, że przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu. W konsekwencji nie są miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny stron co do faktów będących przedmiotem opinii. I jakkolwiek opinia biegłego, podobnie zresztą jak i inne dowody, podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., to jednak to, co odróżnia ją pod tym względem, to szczególnie dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. wyrok SN z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98, opubl. LEX nr 46096). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się bowiem w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie przy tej ocenie kryterium poziomu wiedzy biegłego (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt I UK 352/11, opubl. LEX nr 1224674).

W niniejszej sprawie natomiast nie zaistniały żadne okoliczności, które podważyłyby moc dowodową opinii sporządzonej przez biegłą sądową J. N.. Zwłaszcza, że w reakcji na zarzuty zgłoszone przez stronę powodową co do tej

opinii, Sąd Okręgowy odebrał od biegłej wyjaśnienia do sporządzonej na piśmie opinii. J. N. wyczerpująco wyjaśniła podnoszone przez powoda wątpliwości (k. 468-468v). Stwierdziła przy tym jednoznacznie i kategorycznie, że grunt dla potrzeb wyceny potraktowała jako niezabudowany, gdyż wynikało to z § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109). Biegła zwróciła uwagę, że w obrocie rynkowym nie występował stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów (przed adaptacją strychu), w związku z czym wartość nakładów należało ustalić jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów, czyli tak jak wymaga tego powyższy przepis rozporządzenia. Biegła dokładnie wyjaśniła czemu służyć miało takie wyliczenie wartości ulepszeń przy szukaniu odpowiednich nieruchomości niezabudowanych, a mianowicie ustaleniu wartości nieruchomości w odniesieniu do ulepszeń w postaci adaptacji strychu. W sytuacji bowiem gdyby biegła przy szacowaniu gruntu przyjęła nieruchomości zabudowane, wartość udziału w nieruchomości, w której znajduje się zaadoptowany strych przedstawiałby automatycznie wyższą kwotę, niż przyjęta do rozliczenia (biegła wyliczyła wartość gruntu na 93.672 zł a wartość udziału w gruncie przypadającą na nowopowstały, niewyodrębniony lokal mieszkalny nr 7a na 9/100, co odpowiada kwocie 8.400 zł – k. 441 akt). Kwota ta została odjęta od aktualnej wartości wycenianej nieruchomości lokalowej tj. kwoty 145.800 zł (k. 439 i 442 akt). Przyjęcie do wyliczeń nieruchomości zabudowanych spowodowałoby ustalenie wartości gruntu na wyższym poziomie, skutkiem czego wartość udziału w wysokości 9/100 w gruncie byłaby też wyższa. W konsekwencji spowodowałoby to pomniejszenie wartości nakładów poniesionych przez powoda – wyliczenia biegłej na k. 442 akt.

Stwierdzić zatem należy, że w kontekście wniosków wynikających z opinii biegłej argumentacja skarżącego sprowadzała się wyłącznie do polemiki z opinią biegłej, której treść nie była dla niego korzystna, co – jak wyżej wskazano – nie może stanowić podstawy do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Powód nie zaprezentował natomiast zarzutów wskazujących na jakiegokolwiek błędy metodologiczne, merytoryczne, czy też logiczne zawarte w wydanej przez tę biegłą opinii.

Powyższe przesądzało także o bezzasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W okolicznościach niniejszej sprawy - w odniesieniu do szacunku wartości gruntu, który to szacunek był potrzebny do ustalenia wartości udziału w gruncie przypadającego na nowopowstały, niewyodrębniony lokal mieszkalny nr 7a istniały podstawy do porównania nieruchomości niezabudowanych jako nieruchomości podobnych.

Skoro apelacja nie kwestionowała innych ustaleń oraz ocen Sądu Okręgowego, dotyczących rodzaju łączącej strony umowy i zasad wyliczenia nakładów, jak również zasadności dokonanych potrąceń przez stronę pozwaną, nie było potrzeby odnoszenia się do tych kwestii.

Z uwagi na powyższe nie było więc podstaw do uwzględnienia apelacji wywiedzionej przez powoda i dlatego, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przy zastosowaniu art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zasądzona kwota – 4.050 zł obejmowała koszty zastępstwa prawnego profesjonalnego pełnomocnika, będącego adwokatem, ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

(...)