

Sygn. akt I ACa 446/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Krzysztof Chojnowski
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego (...) Spółki z o.o. w B.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta B.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 12 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 1945/10

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe (...) sp. z o. o. w B. wniósł o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ul. (...), oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków obręb 14 jako działki nr (...) o pow. 0,0264 ha, (...) o pow. 4,2554 ha, (...) o pow. 0,0848ha, (...) o pow.0,2714ha, (...) o pow. 0,0049 ha, (...) o pow.0.0042 ha, (...) o pow. 0,0032ha, (...) o pow. 0,0033ha, (...) o pow. 0,0035 ha, (...) o pow.0,0063ha, (...) o pow. 0,0022 ha, (...) o pow. 0,0021ha, (...) o

pow.0,0022 ha, (...) o pow. 0,0022ha, (...) o pow. 0,0025 ha, (...) o pow. 0,0028ha do kwoty 475.769,62 zł dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta B. z dnia 28 grudnia 2009 r. jest nieuzasadniona i w konsekwencji domagał się ustalenia, iż od 1 stycznia 2010 r. i w latach następnych, strony wiąże opłata roczna w dotychczasowej wysokości – 62.129,25zł.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta B. wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012r., sygn. I C 1945/10, ustalił że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ulicy (...), oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) w obrębie 14 P., o łącznej powierzchni 310 512 m², jest zasadna do kwoty 181.260 zł począwszy od roku 2010 i na lata następne; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9. 240 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych; zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 854,52 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.250,72 zł tytułem brakujących wydatków.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ul. (...), oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu 14 jako działki nr (...) o pow. 0,0264 ha, (...) o pow. 4,2554 ha, (...) o pow. 0,0848ha, (...) o pow.0,2714ha, (...) o pow. 0,0049 ha, (...) o pow.0.0042 ha, (...) o pow. 0,0032ha, (...) o pow. 0,0033ha, (...) o pow. 0,0035 ha, (...) o pow.0,0063ha, (...) o pow. 0,0022 ha, (...) o pow. 0,0021ha, (...) o pow.0,0022 ha, (...) o pow. 0,0022ha, (...) o pow. 0,0025 ha, (...) o pow. 0,0028ha.

Opłata za użytkowanie wieczyste wskazanych gruntów ustalona została decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 4 lipca 2007r. i wynosiła kwotę 62.129,25 zł. Decyzją z dnia 28 grudnia 2009r. Prezydent Miasta B. wypowiedział powodowi wysokość ustalonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przyjmując, iż w związku z aktualizacją wartości nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym na jego zlecenie operacie szacunkowym wzrosła wartość przedmiotowych nieruchomości. Konsekwencją tego ustalono nową opłatę roczną na rok 2010 i lata następne łącznie w kwocie 475.769,62 zł.

Powód zaskarżył powyższą decyzję zmieniającą, wnosząc odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B.. W toku postępowania przed wskazanym organem powód przedstawił Opinię Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) stwierdzającą liczne błędy w sporządzonym na zlecenie Prezydenta operacie szacunkowym i kwestionującą przydatność operatu w zakresie ustalania wartości przedmiotowych nieruchomości. Po rozpoznaniu odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. wydało w dniu 6.10.2010r. orzeczenie ustalające, iż brak jest podstaw do zmiany wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, zatem od 1 stycznia 2010r. wiąże strony opłata za użytkowanie wieczyste w dotychczasowej wysokości. W uzasadnieniu Kolegium podkreśliło, iż zgodnie z art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana opinia negatywna, traci charakter opinii o wartości nieruchomości, w związku z czym organ ten nie mógł brać pod uwagę sporządzonego na zlecenie Prezydenta operatu jako świadczącego o wzroście wartości nieruchomości. Sprzeciw od powyższego orzeczenia złożył Prezydent Miasta powołując się na rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości i konieczność ponownej wyceny przedmiotowych nieruchomości bowiem SKO nie dysponowało całościowym i pełnym operatem.

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności powołał się na art. 71 ust., 72 w zw. z art. 67, 77 ust. 1 i 3, art. 78 ustawy oraz art. 156 ust. 1 i 157 ust. 1 a z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r., nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Stwierdził, iż w niniejszej sprawie powód negował zasadność wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wskazując, iż wobec zakwestionowania operatu szacunkowego sporządzonego przez Prezydenta Miasta decyzja taka nie miała oparcia w wycenie nieruchomości. Z kolei pozwany podkreślał, iż wzrost cen nieruchomości od czasu ustalenia ostatniej opłaty w 2007r. jest niewątpliwy, zatem samo wypowiedzenie i procedura aktualizacji było zasadne.

Wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości celem obliczenia wartości nieruchomości na dzień wypowiedzenia.

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności wyjaśnił, iż szczegółowe zasady wyceny nieruchomości wskazane zostały w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z § 28 rozporządzenia dla ustalenia ceny nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz dla aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, a te określa się w podejściu porównawczym. Oznacza to, że jedynym podejściem, jakie należy zastosować przy określeniu wartości nieruchomości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest podejście porównawcze. W podejściu tym biegły rzeczoznawca może zastosować jedną z trzech metod: porównania parami, metodę korygowania ceny średniej lub analizy statystycznej rynku, przy czym stosując jedną z metod rzeczoznawca powinien uwzględnić położenie nieruchomości, rodzaj, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

Według Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie spór koncentrował się wokół ustalenia wartości rynkowej nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego, która to wartość wywiera bezpośredni wpływ na ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i zasadność samej aktualizacji. Pojęcie wartości rynkowej nieruchomości zostało określone normatywnie w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym wskazuje się na trzy główne czynniki wpływające na poziom wartości rynkowej: użyteczność, rzadkość i zbywalność. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości obejmującego przedmiotowe działki według jej stanu oraz przy uwzględnieniu cen na dzień 28 grudnia 2009 r. Rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Ostatecznie biegły J. Ł. ustalił rynkową wartość nieruchomości na łączną kwotę 6.384.000 zł.

Sąd Okręgowy następnie stwierdził, iż najbardziej sporną kwestią była wycena nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...). Nieruchomość ta posiadała dwie wyjątkowe cechy, a mianowicie wielkość i niekorzystne ukształtowanie powierzchni wynikające z faktu, iż jest ona terenem poeksploatacyjnym przeznaczonym do rekultywacji na tereny zieleni i zabudowy usługowej. Obniżenie terenu na przedmiotowej nieruchomości sięgające 16m w niektórych miejscach sięga wód gruntowych. W odniesieniu do tej nieruchomości biegły podkreślał, iż w związku z cechami wyróżniającymi jak wyjątkowo duża powierzchnia i nierówności terenu, niemożliwym było znalezienie do porównania nieruchomości, które posiadałyby wszystkie cechy podobieństwa z przedmiotową nieruchomością, bowiem na terenie województwa takie nie występują.

W ocenie Sądu Okręgowego biegły prawidłowo dobrał zarówno nieruchomości podobne jak i określił ich cechy styczne z nieruchomością porównywaną wskazując, na niezabudowany charakter wszystkich branych pod uwagę nieruchomości, położenie nieruchomości na terenach zielonych lub terenach przeznaczonych przez zieleni. W opinii Komisji Arbitrażowej negatywnie oceniającej operat sporządzony na zlecenie pozwanego w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, nie było zarzutu przyjęcia niewłaściwego segmentu rynku nieruchomości, jakim były nieruchomości przeznaczone pod funkcje zieleni. Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. Zatem nie identyczny, ale zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość. 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. Wartość nieruchomości będącej

przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Takie też czynności zostały podjęte przez biegłego, stąd w ocenie Sądu Okręgowego w sposób miarodajny dokonał on wyceny nieruchomości (...).

Sąd Okręgowy podkreślił, iż biegły odniósł się również do podnoszonych przez powoda zarzutów braku zastosowania współczynnika K, o którym mowa w pkt 6.1 Noty Interpretacyjnej NI1 i wyjaśnił, iż zabieg ten jest dopuszczalny w przypadku wad wykraczających poza cechy rynkowe. W przedmiotowej sprawie biegły stanął na stanowisku, iż nie ma to miejsca bowiem wielkość nieruchomości jest jedną z wielu cech rynkowych, która była porównywana w analizach porównawczych. Ponieważ powierzchnia działki jest większa niż największej nieruchomości, wykorzystano zasadę ekstrapolacji. Dlatego też zastosowanie współczynnika K w ocenie biegłego było nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy uznał, iż opinia biegłego spełnia wymogi formalne określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), ponieważ opierał się on na prawidłowych danych dotyczących szacowanych nieruchomości, właściwym doborze nieruchomości podobnych oraz właściwym wychwyceniu cech różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej i właściwym ustaleniu współczynników korygujących. Proces wyceny poprzedzony był wnikliwą analizą rynku dokonywaną przez biegłego oraz wszechstronną analizą cech nieruchomości wycenianych i nieruchomości podobnych. Opinia została sporządzona w sposób zrozumiały i jasny. Biegły modyfikując swoje ustalenia w odpowiedzi na zastrzeżenia stron, w sposób kategoryczny wypowiedział się do wartości końcowej przedmiotowych nieruchomości korygując w toku procesu niedokładności, a nawet błędy, które samodzielnie był w stanie dostrzec. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazuje to na rzetelność biegłego, wszechstronne przemyślane i rzetelne dokonanie wyliczeń potwierdzając, iż sporządzona opinia służy celowi do którego została sporządzona.

Sąd Okręgowy ostatecznie uznał, iż oszacowana przez biegłego wartość nieruchomości w łącznej kwocie 6.384.000 zł dała podstawy do ustalenia aktualizacji opłaty rocznej zgodnie z ustaloną wartością na kwotę 181.260zł mając na uwadze, iż wszystkie nieruchomości poza (...), która podlegała 1% stawce, podlegały 3% stawce. W konkluzji Sąd Okręgowy powołał się na art. 189 kpc w zw. z art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

O kosztach procesu postanowił stosownie do art. 100 kpc mając na uwadze, iż powód wygrał sprawę w 44 %, zaś pozwany w 56%.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód. Zaskarżył go w części dotyczącej uwzględnienia powództwa w kwocie 31.905,60 zł i zarzucił Sadowi Okręgowemu:

1) naruszenie prawa materialnego:

- przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że wartość nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) uległa zmianie;

- przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że nieruchomości przyjęte w opinii biegłego w celu ustalenia wartości rynkowej działki nr (...), są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;

- przepisów § 4 i § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez przyjęcie, że biegły określając wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zastosował podejście porównawcze i porównał ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

2) naruszenie prawa procesowego:

- przepisu art. 233 § 1 kpc polegające na braku wszechstronnego rozważania materiału dowodowego – opinii biegłego – co skutkowało nieuzasadnionym ustaleniem, iż zaistniałe okoliczności uzasadniają aktualizację opłaty rocznej działki nr (...) oraz że biegły określając wartość nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób prawidłowy zastosował podejście porównawcze i porównał ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Na podstawie tych zarzutów powód domagał się:

I. zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez:

1) ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w B. przy ul. (...) w B., oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) w obrębie 14 P. jest zasadna do kwoty 149.354,40 zł;

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

II. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za II instancję.

Powód wniósł o oddalenie tej apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i wnioski Sądu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ustalenia te mają oparcie w zgromadzonym zgodnie z żądaniami stron materiale dowodowym, którego ocena, wbrew zarzutowi apelacji, nie narusza art. 233 § 1 kpc. Końcowe wnioski Sądu Okręgowego są konsekwencją prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego- w/w ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

Przedmiot postępowania apelacyjnego został przez stronę powodową ograniczony jedynie do kwestii oceny prawidłowości wyceny nieruchomości o nr (...). Jedynym dowodem, który został w tym względzie przeprowadzony w postępowaniu pierwszo- instancyjnym, był dowód z opinii biegłego z zakresu kosztorysowania i (...). Sąd Okręgowy oparł się na opinii tego biegłego uznając, iż w odniesieniu do wycenianej nieruchomości sposób prawidłowy dobrał podobne nieruchomości i określił ich cechy styżne z nieruchomości porównywaną przy wskazaniu na niezabudowany charakter wszystkich branych pod uwagę nieruchomości, ich położenie na terenach zielonych lub terenach przeznaczonych pod zieleń. Sąd Okręgowy stwierdził przy tym, iż nieruchomości podobne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej zbliżony. Chodzi więc o nieruchomości nie identyczne, ale zbliżone. W przypadku wystąpienia odmienności wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, mogących wpływać na wartość. Tymi zasadami przy sporządzaniu opinii kierował się biegły i Sąd I instancji to zaaprobował.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko tego Sądu co do wartości opinii w/w biegłego. Przy ocenie tej opinii przede wszystkim niesposób zarzucić biegłemu brak kompetencji, fachowości, obiektywizmu i rzetelności. Wnioski biegłego zostały należycie sformułowane, wyjaśnione i umotywowane. Strona powodowa, mimo wcześniejszych zarzutów, ostatecznie nie przedstawiła na ostatniej rozprawie obytej przez Sąd Okręgowy w dniu 29 marca 2012r. krytycznych uwag i nie zgłosiła żądania przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia biegłego pozytywnie spełnia kryteria, o których mowa w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000r., I CKN 1170/98 (OSNC 2001/4/64).

W zasadniczych wątkach apelacji skarżący, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nieskutecznie wyeksponował stwierdzenie biegłego zawarte w pisemnym wyjaśnieniu do opinii z dnia 6 lutego 2012r. dotyczące nieznaledzenia do porównania nieruchomości, które posiadałyby wszystkie cechy podobieństwa z przedmiotową nieruchomością i w konsekwencji faktycznego potwierdzenia przez biegłego, że nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej nie występują w obrocie. W w/w wyjaśnieniach biegły stwierdził zaś, iż brak było transakcji dotyczących nieruchomości spełniających wszystkie kryteria podobieństwa do działki nr (...) i w związku z tym jedyną możliwością było określenie wartości na podstawie transakcji nieruchomości możliwie najbardziej podobnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedstawione stanowisko biegłego było zrozumiałe w sytuacji niewystępowania w obrocie nieruchomości takich samych jak przedmiotowa. Zwrócił na to trafnie uwagę Sąd I instancji przy analizie pojęcia nieruchomości podobnej, przez którą rozumiał nieruchomość zbliżoną, a nie identyczną.

Podobnie Sąd Apelacyjny ocenił stanowisko skarżącego dotyczące przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Według powoda jej rekultywacja ma ewentualnie nastąpić w przyszłości i dlatego nie może być przeznaczona pod tereny zieleni, które miałyby stanowić odpowiednie obiekty porównawcze. Jeszcze raz wskazać należy, iż biegły przy określeniu wartości tej nieruchomości kierował się nieruchomościami najbardziej podobnymi (zbliżonymi), których nie można utożsamiać z identycznymi. Uwzględnienie analizowanego stanowiska skarżącego w istocie oznaczałoby niemożność ustalenia wartości nieruchomości nie do końca typowych, nieczęsto występujących w obrocie. Dlatego przy przewidzianej w § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia z dnia 21 sierpnia 2004r. metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się nieruchomości podobne. Prawidłowo więc takie nieruchomości przyjął biegły w swojej opinii.

Wreszcie gdy chodzi o wytknięte w apelacji powoda wyliczenie szacunkowe biegłego mające być obarczone dużym błędem to należy w tym kontekście zauważyć, iż ostatecznie biegły uznał, że wyliczenie to jest zbliżone do rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Stanowisko to, mimo negacji powoda, nie zostało w sposób przekonywujący podważone. Nie został w niniejszej sprawie przedstawiony dowód, który pozwoliłby skutecznie zakwestionować prawidłowość wyliczenia biegłego. Podkreślić zaś należy, iż oszacowanie wartości spornej nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych (art. 278 kpc). W procesie cywilnym może to nastąpić na podstawie opinii odpowiedniego biegłego. Jak już o tym wyżej mowa dowód taki został przez Sąd I instancji dopuszczony i przeprowadzony. Dowód ten, co istotne nie został przez stronę powodową podważony. Z podanych już względów stanowi on wiarygodną podstawę do dokonania ustaleń faktycznych i w konsekwencji właściwego zastosowania cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, iż zaskarżony wyrok nie narusza przepisów prawa powołanych w jego uzasadnieniu. Dlatego apelacja powoda została oddalona na podstawie art. 385 kpc jako nieuzasadniona.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny postanowił zgodnie z art. 98, 99 i 108 § 1 kpc oraz § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).