

Sygn. akt I Ca 536/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie Barbara Bojakowska

Katarzyna Powalska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2020 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. J.

z udziałem A. D. i B. P.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestnika A. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 18 września 2019 roku, sygnatura akt I Ns 31/19

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 536/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, w sprawie z wniosku W. J. z udziałem A. D. i B. P. o dział spadku, ustalił, że w skład spadku po Z. D., po którym prawa spadkowe stwierdzone zostały w sprawie I Ns 886/16 i I Ns 1314/18, wchodzi udział w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), objętej księgą wieczystą (...), o wartości 139227 zł oraz dokonał działu spadku po Z. D., w ten sposób, że ww. składnik majątkowy przyznać wyłącznie W. J., zaś tytułem spłaty zasądził od W. J. na rzecz A. D. i B. P. po 23204,50 zł płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, jak również ustalił, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie, nie obciążając ich nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:

Z. D. zmarł 19 maja 2015 roku w Z.. Prawa spadkowe po nim stwierdzone zostały w sprawie I Ns 886/16 w częściach równych na rzecz żony T. D. oraz dzieci z pierwszego małżeństwa spadkodawcy A. D. i B. P.. Prawa spadkowe po zmarłej w toku postępowania T. D. stwierdzone zostały na podstawie testamentu holograficznego w całości na jej siostrę W. J..

Małżonkowie Z. i T. D. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej byli właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w Czechach 261 gmina Z. o powierzchni 0,1073 ha oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą (...). Posadowiony jest na niej dom mieszkalny wzniesiony w 1975 roku o powierzchni użytkowej 92 m². Jest to budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, nie podpiwniczony. Składa się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc i kotłowni. Na nieruchomości znajduje się również drewniana szopa w głębi działki. Wartość nieruchomości wynosi 139227 zł. Oboje małżonkowie D. zamieszkiwali na niniejszej nieruchomości do swojej śmierci.

Spadkodawca był również współposiadaczem rachunku bankowego oszczędnościowo – rozliczeniowego z kredytem odnawialnym. Na dzień otwarcia spadku stan tego rachunku wynosił minus 3858,47 zł.

Sąd powołując się na art. 684 k.p.c. wskazał, że strony zgodne były co do tego, że w skład spadku po Z. D. wchodzi udział w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Czechach 261. Zgodnie wnosiły też o przyznanie tego prawa wnioskodawczyni ze spłatą uczestników postępowania, stosownie do ich udziałów spadkowych. Spór stron dotyczył wartości spadkowej nieruchomości, co uzasadniało jej ustalenie z wykorzystaniem wiadomości specjalnych biegłego sądowego.

Strona wnioskująca załączyła do wniosku prywatny operat szacunkowy wykazujący wartość spadkowej nieruchomości na 139500 zł. Dokument ten według sądu nie mógł stanowić alternatywnego dowodu względem opinii biegłego sądowego, w sytuacji gdy jest kwestionowany przez stronę przeciwną. Orzecznictwo i doktryna pozostaje w tym względzie ugruntowane. Prywatna ekspertyza stanowi w zasadzie rozszerzenie stanowiska strony, która się na nią powołuje. Strona ta może w określonych przypadkach wykazać za pomocą prywatnej wyceny ewentualne wadliwości opinii biegłego sądowego.

Postanowieniem z 19 kwietnia 2017 roku sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości (za wyjątkiem sporządzającą prywatną wycenę B. M., który to rzeczoznawca jest wpisany na listę biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Sieradzu). W sprawie wydana została opinia przez biegłego sądowego L. B., która wskazywała na wartość spadkowej nieruchomości w wysokości 223900 zł. Opinia ta była kwestionowana przez stronę wnioskującą. Argumenty przytoczone w tym zakresie były podstawą do wydania przez tego biegłego pisemnej opinii uzupełniającej.

Sąd wskazał, że strona wnioskująca podnosiła szereg okoliczności związanych z położeniem wycenianej nieruchomości, jej sąsiedztwem w postaci zakładów produkcyjnych i handlowych oraz oczyszczalni ścieków, a ponadto bliskości drogi krajowej i linii kolejowej. Zarzuty dotyczyły również stanu budynku mieszkalnego usytuowanego na spadkowej nieruchomości. Sąd powziął również wątpliwości odnośnie wskazanej przez biegłego wartości nieruchomości aż na 223900 zł, mając z urzędu wiedzę w zakresie cen nieruchomości położonych w pobliżu Z. i w samej Z., w tym odnośnie wyceny w zasadzie sąsiedniej nieruchomości wycenianej przez biegłego sądowego B. K. w sprawie I Ns 276/12. Sąd miał również na względzie to, iż załączona do wniosku prywatna ekspertyza, nie mająca wprawdzie mocy dowodowej, ale jednak wydawana przez rzeczoznawcę na podstawie szerokiego zakresu opisanych w niej transakcji, wskazywała diametralnie odmienną wartość spornej nieruchomości. Przez pryzmat argumentów i zarzutów podnoszonych przez stronę wnioskującą sąd zdecydował ostatecznie o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

W sprawie wydana została kolejna opinia przez biegłego sądowego U. W., która wskazywała na wartość spadkowej nieruchomości w wysokości 128125 zł. Przy wydawaniu tej opinii biegła nie miała możliwości zapoznania się ani z opinią biegłego L. B. ani z prywatną ekspertyzą B. M.. W odniesieniu do niniejszej opinii zarzuty zgłosił uczestnik postępowania, szczegółowo odnosząc je do uwzględnionych przez biegłego transakcji oraz kształtu opinii, z odwołaniem się do wyciągu z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Starostę (...). Zarzuty te stały się podstawą do wydania przez biegłego W. pisemnej opinii uzupełniającej, a następnie także ustnej opinii uzupełniającej (rozprawa z dnia 20 marca 2019 roku). Ostatecznie postanowieniem z 17 kwietnia 2019 roku, sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego U. W., ze wskazaniem biegłemu szczegółowo zakresu uzupełnienia oraz problemów, które ma wyjaśnić. Redagując niniejsze postanowienie dowodowe sąd wprost miał na względzie zarzuty ww. uczestnika postępowania. Kierując się tymi wytycznymi biegła wydała pisemną opinię uzupełniającą, ze wskazaniem wartości działowej nieruchomości na 139227 zł. Taką też wartość sąd uwzględnił przy ustalaniu spłaty na rzecz uczestników postępowania. Sąd dysponował w sprawie dwoma opiniami biegłych sądowych, które istotnie różniły się w zakresie szacunku spadkowej nieruchomości. Dopuszczając dowód z opinii kolejnego biegłego sąd dał już procesowy wyraz oceny dowodu w zakresie opinii biegłego L. B.. Niemożliwe było zaś ustalenie wartości nieruchomości w oparciu o obie wartości wynikające z opinii biegłych, wypośrodkowując je. Według tego kryterium strony nakłaniane zaś były do zawarcia ugody, do czego ostatecznie jednak nie doszło, przy propozycji wartości nieruchomości na 170000 zł. Jednocześnie w ocenie sądu biegła W. odniosła się do wszystkich wątpliwości dotyczących jej opinii pierwotnej.

Mając na względzie powyższe, sąd ustalił wartość majątku podlegającego podziałowi na 69613,50 zł ($139227 \text{ zł} : 2 = 69613,50 \text{ zł}$).

W związku z tym, że wnioskodawczyni otrzymuje w naturze składnik majątkowy wyczerpujący ww. wartość, uczestnikom postępowania należy się według sądu spłata odpowiadająca ich udziałom po 1/3 części, tj. w wysokości po 23204.50 zł.

Na podstawie odpowiednio stosowanego tu art. 212 § 3 k.c. płatność określona została w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, z zastrzeżeniem również ewentualnych odsetek za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi jej płatności.

O kosztach postępowania sąd rozstrzygnął w oparciu o zasadę wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., uznając w ślad za dominującym w tym względzie aktualnym orzecznictwem Sądu Najwyższego, że sama sprzeczność stanowisk stron nieprocesowego postępowania działowego nie uzasadnia jeszcze od odstąpienia od takiego właśnie rozstrzygnięcia.

Z takim orzeczeniem nie zgodził się uczestnik A. D., zaskarżając je w całości w oparciu o zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc przez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i uznanie wbrew zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że opinia główna i uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest pełna, rzetelna oraz sporządzona zgodnie z zasadami i wymogami wiedzy specjalistycznej w sytuacji w której w sposób rażąco zaniża wartość tej nieruchomości poprzez oparcie jej na niepełnym lub nieprawidłowym materiale źródłowym, posiada liczne błędy merytoryczne i formalne, które nie zostały wyjaśnione w toku postępowania oraz pozostawała w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, a w szczególności z opinią biegłego L. B. i jej uzupełnieniem, co w konsekwencji doprowadziło do oparcia rozstrzygnięcia na opinii biegłego, która była nierzetelna i niefachowa i nie spełniała standardów, zgodnie z którymi powinna zostać sporządzona; poprzez odmówienie wiarygodności opinii sporządzonej przez biegłą L. B., choć opinia ta była sporządzona zgodnie z wymaganiami wiedzy specjalistycznej, nie posiadała błędów formalnych i merytorycznych, była spójna i logiczna a wskazana przez tą biegłą wartość mieściła się w średnich cenach nieruchomości o wysokim podobieństwie, które zostało ustalone na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodziinnymi na terenie miasta

i gminy Z.;

- poprzez naruszenie art. 232 kpc w związku z art. 236 kpc w związku z art. 6 kc polegające na oparciu rozstrzygnięcia o opinię biegłego B. K. wydaną w sprawie

I Ns 276/12, która de facto została dopuszczona przez Sąd Rejonowy z urzędu jako dowód

z dokumentu pomimo tego, że opinia biegłego B. K. została wydana

w innej sprawie I Ns 276/12, w innych okolicznościach faktycznych i prawnych a także nieruchomości, której dotyczyła w sposób ewidentny nie może być uznana za nieruchomości porównywalną do nieruchomości będącej podstawą działu; powołanie się przez Sąd jakoby

z urzędu miał wiedzę odnośnie wyceny dokonanej przez biegłego B. K.

w sprawie I Ns 276/12 w sytuacji w której tą sprawę prowadził inny sędzia; dowód z opinii biegłego B. K. ze sprawy I Ns 276/12 nie został wskazany przez strony

i nie zaistniały żadne szczególne i wyjątkowe okoliczności uzasadniające dopuszczenie tego dowodu z urzędu a wnioskodawczyni na której spoczywał ciężar dowodu była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który nie złożył takiego wniosku dowodowego.

Skarżący wniósł także o przeprowadzenie dowodu z opinii Biegłego K.

na okoliczność wykazania, że nieruchomości, której opinia dotyczy nie ma charakteru porównywalnego, która podlegała wycenie w tej sprawie.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę orzeczenia poprzez przyjęcie wyższej wartości nieruchomości na kwotę 223 900 zł i podwyższenie spłat do kwot po 37 316 zł oraz orzeczenie o kosztach w oparciu o art. 520 kpc, ewentualnie o uchylenie postanowienia

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Trzeba pamiętać, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu o ocenie dowodu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania jakie dyrektywy oceny wyrażone w tym przepisie sąd naruszył. Dlatego też swobodna dyskusja z ustaleniami sądu czyniona w ten sposób, że przedstawimy własną wersję stanu faktycznego nie jest wystarczająca. Oczywiście swobodna ocena dowodów nie może być dowolna. Sąd powinien dążyć do wyprowadzenia

z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Sąd może dawać wiarę tym lub innym dowodom, czyli swobodnie je oceniać, nie może jednak na tle tych dowodów budować wniosków, które z nich nie wynikają.

Skarżący podnosi w apelacji, że ustalenie przez sąd wartości nieruchomości na opinii biegłej U. W. zamiast korzystnej dla niego opinii biegłej L. B. było błędne, jednakże ocena opinii mieści się w zasadzie swobodnej oceny dowodów. Przekonanie więc strony, że opinia biegłej U. W. jest obarczona dyskwalifikującą ją wadą nie jest wystarczające do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. Brakuje bowiem dodatkowych argumentów, które pozwoliłyby wykluczyć opinię przyjętą przez Sąd Rejonowy. Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów polega bowiem na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna

(por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758).

Pomimo jednak znacznego rozbudowania sfery motywacyjnej pełnomocnik uczestnika w apelacji nie wyjaśnił on na czym miałyby polegać dowolna ocena tego dowodu dokonana przez Sąd Rejonowy.

Zamiast tego skarżący ograniczył się do wskazania, że Sąd bezgranicznie zawierzył powołanej przez siebie kolejnej biegłej, mimo, że jej opinia diametralnie różniła się od pominiętej opinii biegłej L. B. - która to jednak opinia z przyczyn obiektywnych nie mogła mieć jednak zastosowania w sprawie, skoro utraciła swą ważność w świetle art. 156 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020.65 t.j.), czego zdaje się nie dostrzegać skarżący.

Ponadto trudno jest prześledzić tok rozumowania uczestnika jeśli nie zawiera on wskazań także odnoszących się do wyjaśnienia w czym opinia biegłej L. B. była właściwszą dla wyjaśnienia kwestii wartości rynkowej nieruchomości objętej wnioskiem o dział spadku.

Tymczasem Sąd Rejonowy w sposób przekonywujący wyjaśnił powody dla których zdecydował o powołaniu innego biegłego dla szacunku wartości nieruchomości. Wątpliwości Sądu budziła bowiem wartość rynkowa nieruchomości, przyjęta przez biegłą L. B. na kwotę 223 900 zł, w odniesieniu do jej lokalizacji. Bezspornym faktem było, iż nieruchomość ta położona jest na terenie wiejskim, w sąsiedztwie zakładów produkcyjnych i handlowych oraz oczyszczalni ścieków, w bezpośredniej bliskości drogi krajowej i linii kolejowej i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym z 1975 roku, krytym papą, ocieplonym styropianem, o powierzchni użytkowej 92 m², a funkcjonalność budynku została określona na przeciętną.

To, że sąd korzysta z pomocy biegłego nie oznacza, że bezkrytycznie winien przyjmować jego wnioski. Do zwykłych zadań sądu podczas prowadzonego postępowania należy bowiem rozstrzygnięcie czy złożona opinia powinna być podstawą dalszego wnioskowania w kontekście wątpliwości zgłaszanych przez stronę, korygowanych własnym doświadczeniem życiowym sędziego.

Ponadto okoliczność, że opinia biegłej U. W. była różna co do wniosków o wartości nieruchomości od opinii biegłej L. B. samo przez się jej nie dyskwalifikowało, bowiem sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane również strony, co zresztą najczęściej wyklucza się wzajemnie, gdyż opinia korzystna dla jednej strony nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla sądu.

W takiej sytuacji samo przywołanie przez skarżącego cen wynikających z analizy transakcji nieruchomości gruntowych, sporządzonej w kwietniu 2017 roku przez M. G., rzeczoznawcę majątkowego, czy negowanie metody wyceny przyjętej przez biegłą U. W., jako nieodpowiedniej do zastosowania w tej sprawie z uwagi na uznaniowy wybór przez nią nieruchomości do porównania, nie poddaje się kontroli bez możliwości jednoczesnego prześledzenia toku rozumowania, wspierającego wnioski apelacji. Od przytoczenia takiego wyjaśnienia skarżący się jednak uchyla, co czyni tak zaprezentowany zarzut bezskutecznym.

Uważna lektura uzasadnienia Sądu Rejonowego pozwala także na oczywisty wniosek, iż Sąd Rejonowy nie czynił żadnych ustaleń na podstawie opinii B. K., a zatem zarzut dotyczący uchybienia art. 232 kpc w związku z art. 236 kpc w związku z art. 6 kc jest bezprzedmiotowy.

Co do zasady przeprowadzenie dowodu bez wydania postanowienia przewidzianego w art. 236 k.p.c. nie jest z reguły uchybieniem mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, pod warunkiem jednak, że zebrany i rozpatrzony materiał dowodowy będący podstawą orzekania podlegał regułom kontrydiktoryjności procesu. W sytuacji postępowania nieprocesowego

i obowiązku Sądu ustalania z urzędu składu i wartości majątku podlegającego działowi reguła ta nie jest już tak ostra, choć nadal jednak spełniony powinien być wymóg, żeby w wypadku przeprowadzenia dowodu z urzędu – dowód mógł być poznany przez obie strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r., III CSK 329/16).

W niniejszej sprawie taki dowód nie został jednak przeprowadzony, ponieważ odwołanie do wartości nieruchomości wynikającej z wniosków opinii B. K. stanowiło jedynie wzmocnienie argumentacji sądu do wyjaśnienia przyczyn dla których doszło do pominięcia opinii biegłej L. B..

Brak więc było podstaw do przeprowadzania dowodu z jego opinii na etapie postępowania apelacyjnego, zwłaszcza, że sam apelujący podkreślał nieprzydatność opinii B. K. dla potrzeb rozstrzygnięcia. Także w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta nie budziła żadnych wątpliwości, co zwalnia z dogłębniejszej analizy związanych z tym zarzutów apelacji, wspierających wnioski o jej nieprzydatności.

W związku z powyższym i ten zarzut okazał się bezzasadny.

Sąd Okręgowy w kontekście powyższego uznał zatem, że wniosek skarżącego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci opinii biegłego B. K. z akt sprawy I Ns 276/12 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli nie jest przydatny dla jej rozpoznania i dlatego należy go pominąć, o czym orzeczono w oparciu

o treść art. 235² § 1 pkt 3 k.p.c.

W odniesieniu natomiast do pozostałej sfery motywacyjnej skarżącego – wskazać należy, iż mimo tego, że zarzuty dotyczące metodologii wyceny podniesione na etapie postępowania rozpoznawczego w pewnym zakresie okazały się trafne, to jednak uchybienia biegłej U. W. nie były na tyle ważne, aby skutkować błędnym ustaleniem wartości szacowanej nieruchomości. Sąd Rejonowy podjął zresztą skuteczne czynności konwalidujące te uchybienia i w tym zakresie apelacja nie zarzuca Sądowi błędów. W treści opinii uzupełniającej biegła odniosła się do stwierdzonych wadliwości, które w jej ocenie nie miały przełożenia na wnioski końcowe.

Wskazać też należy, iż zasadnicza różnica pomiędzy operatami sporządzonymi na potrzeby niniejszego postępowania wynikała, nie z metodyki zastosowanej do wyceny przedmiotowych nieruchomości przez obie biegłe, gdyż te były takie same - podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej - ale z wyboru przez rzeczoznawców nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i przyjęciu przez nich poszczególnych współczynników korygujących, z uwagi na różnice pomiędzy tymi nieruchomościami.

Podejście porównawcze, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu (art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) zaś metoda korygowania ceny średniej polega na przyjęciu do porównań kilkunastu nieruchomości podobnych, a następnie określeniu wartości nieruchomości w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości (§ 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dz.U.2004.207.2109)

Zarzuty apelacji skupiają się na przyjęciu nieobiektywnych kryteriów doboru poprzez uznaniowy wybór nieruchomości przez biegłą U. W. w sytuacji, gdy zbiór nieruchomości z których korzystała nie był pełnym zbiorem.

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, iż wybór materiału porównawczego jest prawem biegłego a apelujący nie wykazał by nieruchomości przyjęte do porównania nie były podobne do nieruchomości szacowanej ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Orzecznictwo sądów administracyjnych wyjaśnia dodatkowo, że przez nieruchomości podobne, porównywalne, należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony, a w przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj.

takich, które mogą wpływać na wartość (tak np. w wyrokach NSA w W. z dnia 8 lutego 2006 r., II OSK (...) i II OSK (...), niepubl.).

Skarżący w swojej apelacji kwestie te pomija, ograniczając się do ogólnikowego operowania pojęciem błędu i nieścisłości bez wyjaśnienia desygnatu tychże pojęć.

W konsekwencji należało uznać, że Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż końcowe wnioski opinii biegłej U. W. – mimo pewnych usterek usuniętych w opinii uzupełniającej – mogły posłużyć do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy,

w szczególności wartości nieruchomości, ponieważ ostatecznie uchybienia te nie wpłynęły na prawidłowość dokonanego oszacowania.

Sąd Okręgowy podziela więc ocenę Sądu Rejonowego, iż wycena została dokonana w sposób należyty, a w rezultacie podziela i przyjmuje w całości za swoje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd meriti, uznając, że mogą one posłużyć do prawidłowego zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego.

Wobec niezasadności podniesionych w apelacji zarzutów i niestwierdzenia naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów materialnoprawnych – co Sąd odwoławczy winien ewentualnie wziąć pod uwagę z urzędu – apelacja musi podlegać oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.w związku z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż wszyscy uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a ich interesy były wspólne, gdyż zmierzały do uporządkowania stosunków majątkowych po spadkodawcy.