

Sygn. akt IV Ca 248/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2015r.

Sąd Okręgowy w S.IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2015 r., w S.

na rozprawie

sprawy z wniosku E. M.

z udziałem B. M.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego  
w S. z dnia 2 marca 2015 r. sygn. akt I Ns 783/09

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od wnioskodawcy E. M. na rzecz uczestniczki postępowania B. M. kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 248/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca E. M. wniósł o podział majątku wspólnego, powstałego w trakcie trwania wspólności majątkowej wnioskodawcy i uczestniczki postępowania B. M., podnosząc że w skład majątku wspólnego wchodzi trzy nieruchomości: zabudowana położona w R. przy ul. (...), niezabudowana położona w D. oraz niezabudowana położona w P.. Wskazując sposób podziału majątku, wnioskodawca ostatecznie po wydaniu opinii przez biegłych wniósł o przyznanie jemu nieruchomości w R., a pozostałych nieruchomości uczestniczce, ze spłatą udziału na jej rzecz, przy czym spłatę określił na kwotę 200.000 zł w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia postanowienia. Gdyby uczestniczka nie wyraziła zgody na taki podział, wniósł o podział nieruchomości w R. i przyznanie jemu, zgodnie z propozycją biegłego wg wersji drugiej, odrębnej własności poszczególnych lokali, tj. lokali o nr (...) na parterze, nr (...) na piętrze i nr (...) na poddaszu, znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości w R. przy ul. (...), a podział pozostałych nieruchomości zgodnie z opiniami biegłych.

Uczestniczka postępowania B. M. rozszerzyła skład majątku wspólnego o ruchomości w postaci dwóch samochodów marki O. (...) i D. oraz łodzi motorowej. Odnośnie nieruchomości wniosła o przyznanie jej nieruchomości w R., a pozostałych nieruchomości wnioskodawcy, ze spłatą na jego rzecz, przy czym określiła spłatę na kwotę 175.000 zł z rozłożeniem spłaty na 5 rat rocznych po 35.000 zł każda. Złożyła też alternatywny wniosek o podział majątku

wspólnego poprzez podział nieruchomości w R. i przyznanie jej zgodnie z propozycją biegłego, wg wersji drugiej, tj. lokali o nr (...) na parterze, nr (...) na piętrze i nr (...) na poddaszu. Nadto uczestniczka na poczet wyrównania udziału na rzecz wnioskodawcy, zobowiązała się spłacić kredyt zaciągnięty przez strony w bankach niemieckich, który spłaca z wynagrodzenia za pracę wykonywaną w Niemczech, a ewentualną różnicę spłacić wnioskodawcy.

Postanowieniem z dnia 2 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w S.:

1. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków E. M. i B. M. w skład którego wchodzi:
    - a) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym, położona w R. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), o wartości 687.427 zł (punkt 1a sentencji);
    - b) nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w D., oznaczona jako działka (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), o wartości 137.142 zł (punkt 1b sentencji);
    - c) nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w P., oznaczona jako działka (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), o wartości 20.859 zł (punkt 1c sentencji).
  2. zniósł współwłasność ww. nieruchomości i przyznał E. M. nieruchomość gruntową niezabudowaną, położoną w D., a B. M. nieruchomość niezabudowaną położoną w P.,
  3. ustanowił odrębną własność poszczególnych lokali znajdujących się w budynku na nieruchomości położonej w R. i przyznał na własność E. M. lokale:
    - (...) o pow. 35,22 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na parterze budynku, o wartości 77.687 zł;
    - (...) o pow. 55,43 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 16/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 119.292 zł;
    - (...) o pow. 75,95 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 22/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 138.234 zł;
- zaś B. M. lokale:
- (...) o pow. 48,53 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na parterze budynku, o wartości 104.442 zł;
  - (...) o pow. 40,56 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 12/100, położonym na parterze budynku, o wartości 89.465 zł;
  - (...) o pow. 47,98 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 103.259 zł;
  - (...) o pow. 34,08 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 62.028 zł,
4. zasądził od E. M. na rzecz B. M. kwotę 46.161 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2015 roku tytułem wyrównania udziałów w majątku wspólnym stron
  5. pozostawił referendarzowi sądowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, według zasady ponoszenia przez każdą ze stron kosztów związanych z jej udziałem w sprawie.

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Majątek wspólny stron stanowią trzy nieruchomości, w których strony są współwłaścicielami po 1/2 części w każdej z nieruchomości. Są to:

- zabudowana położona w R. przy ul. (...), oznaczona jako działka ewidencyjne o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) o wartości 687.427 zł,
- niezabudowana gruntowa położona w D. , oznaczona jako działka ewidencyjna o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) o wartości 137.142 zł,
- niezabudowana gruntowa położona w P., oznaczona jako działka ewidencyjna o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) o wartości 20.859 zł.

Na nieruchomości zabudowanej w R. znajduje się budynek usługowo-mieszkalny, a wartość rynkowa całej nieruchomości stanowi kwotę 687.427 zł. Biegły K. M. (1) ustalił, że nie jest możliwy podział tej nieruchomości w płaszczyźnie pionowej, w wyniku którego powstałyby dwie odrębne oznaczone działki gruntu – dwie odrębne nieruchomości z częściami składowymi. Natomiast jest możliwy podział nieruchomości w płaszczyźnie poziomej, poprzez wyodrębnienie własności poszczególnych lokali z udziałem wspólnym w gruncie i częściach wspólnych budynku. Każdy lokal może stanowić lokal samodzielny jako wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych lub też wykorzystywanych z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne. Biegły przedstawił dwie wersje, przy czym według wersji drugiej, tj. podział fizyczny w płaszczyźnie poziomej, wyodrębnił własność lokali o nr:

- (...) o pow. 35,22 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na parterze budynku, o wartości 77.687 zł;
- (...) o pow. 55,43 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 16/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 119.292 zł;
- (...) o pow. 75,95 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 22/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 138.234 zł;
- (...) o pow. 48,53 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na parterze budynku, o wartości 104.442 zł;
- (...) o pow. 40,56 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 12/100, położonym na parterze budynku, o wartości 89.465 zł;
- (...) o pow. 47,98 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 103.259 zł;
- (...) o pow. 34,08 m<sup>2</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 62.028 zł.

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w D. biegła A. D. ustaliła na kwotę 51.402 zł według aktualnego przeznaczenia, jako grunt rolny, natomiast wartość rynkową według projektowanego przeznaczenia, jako teren usług turystycznych na kwotę 137.142 zł. Istnieje możliwość podziału powyższej nieruchomości. Biegły K. M. (1) ustalił dwie wersje podziału tej nieruchomości, przy czym według pierwszej wersji powstałyby dwie nowe nieruchomości, tj. działka (...) stanowiłaby powierzchnię 0,3225 ha, a działka (...) pow. 0,3526 ha. Obie z

nowopowstałych działek miałyby bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr (...). Natomiast według drugiej wersji obie nowopowstałe działki o nr (...) i (...) miałyby takie same powierzchnie, jak w przypadku pierwszej wersji, z tym że działka (...) nie posiadałaby bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Aby zapewnić dostęp należałoby ustanowić służebność drogi koniecznej na projektowanej działce (...) i wtedy służebność przebiegałaby od działki nr (...) wzdłuż granicy między działkami nr (...) i (...) do nowoprojektowanej działki nr (...), szerokość służebności stanowiłaby 4 m.

Wartość nieruchomości gruntowej w P. biegła A. D. ustaliła na kwotę 20.859 zł. Biegła G. L. ustaliła, że istnieje możliwość podziału nieruchomości w P. na dwie działki, przy czym powierzchnia każdej z nich wynosiłaby 0,0361 ha. I choć nie występują ograniczenia dotyczące pola powierzchni działek otrzymanych przy ewentualnym podziale działki, to jednak może wystąpić problem z wydaniem pozwolenia na budowę domu letniskowego lub usług turystycznych - wolnostojącego - na działkach otrzymanych po podziale tej działki na dwie, ponieważ według obowiązujących przepisów prawa budowlanego, nie zostaną spełnione warunki do uzyskania pozwolenia, a to z tego względu, iż wymagane odległości projektowanego budynku od istniejących granic działki to 3-4 m. Biegła powołując się na dane z zarysu pomiarowego z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego znajdującego się w Starostwie Powiatowym w C. wskazała na szerokość działki ok. 25 m i długość ok. 30 m. W jej ocenie pobudowanie na działkach otrzymanych po podziale byłoby możliwe jedynie w przypadku rozpatrzenia przez organ nadzoru budowlanego propozycji projektu budynku „bliźniaczego” przy wspólnej granicy, gdzie szerokość każdej części działki wynosiłaby ok. 8 m.

Analizując ustalone w sprawie okoliczności przez pryzmat art. 46 k.r.o., art. 43 § 1 k.r.o., art. 567 § 3 k.p.c., art. 680 k.p.c. i nast. k.p.c., art. 617 i nast. k.p.c., art. 684 k.p.c. i art. 567 § 3 k.p.c., Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej w R. i ustanowił odrębną własność poszczególnych lokali, zgodnie z art. 7 ust. 1 art. 8 i art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali. W przypadku pozostałych nieruchomości gruntowych w D. i w P., Sąd I instancji zauważył, że biegli dopuścili możliwość ich podziału na dwie odrębne nieruchomości. Wziął pod uwagę, iż w przypadku nieruchomości w D., według korzystniejszej wersji pierwszej zaproponowanej przez biegłego K. M. (1), powstałyby dwie nieruchomości posiadające dostęp do drogi publicznej, jednak z uwagi na małą powierzchnię byłyby нефункционалне. Podobnie w przypadku nieruchomości w P., odnośnie której jest możliwy podział na dwie nieruchomości, to mógłby powstać problem z wydaniem pozwolenia na budowę domu letniskowego, bowiem nie zostałyby spełnione wymagania odległości ewentualnego projektowanego budynku od istniejących granic. Możliwe byłoby pobudowanie na obu nieruchomościach ale budynku „bliźniaczego” przy wspólnej granicy. W przypadku jednak istniejącego skonfliktowania stron taki podział byłby niezasadny.

Biorąc pod uwagę, że zgodnie z opinią biegłego jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości w R. i przyznanie poszczególnych lokali według wersji drugiej opinii biegłego K. M., na który to sposób strony wyraziły zgodę, Sąd I instancji przyznał E. M. lokale: nr (...) o pow. 35,22 m<sup>(2)</sup> w raz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na parterze budynku, o wartości 77.687 zł; (...) o pow. 55,43 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 16/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 119.292 zł i (...) o pow. 75,95 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 22/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 138.234 zł. B. M. przypadły natomiast lokale: nr (...) o pow. 48,53 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na parterze budynku, o wartości 104.442 zł; (...) o pow. 40,56 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 12/100, położonym na parterze budynku, o wartości 89.465 zł; (...) o pow. 47,98 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 14/100, położonym na piętrze budynku, o wartości 103.259 zł i (...) o pow. 34,08 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości 10/100, położonym na poddaszu budynku, o wartości 62.028 zł.

Nieruchomość w D. przyznał Sąd Rejonowy wnioskodawcy, przy czym uwzględnił jej wartość rynkową według projektowanego przeznaczenia, tj. teren usług turystycznych, w związku z opracowanym nowym planem

zagospodarowania przestrzennego na kwotę 137.142 zł. Natomiast uczestniczce przyznano nieruchomości w P. o wartości 20.859 zł.

Dokonując podziału majątku wspólnego i przyznanie wnioskodawcy nieruchomości w D., a uczestniczce w P., Sąd Rejonowy miał na uwadze taki podział, aby żadna ze stron nie była nadmiernie obciążona spłatą na rzecz drugiej strony. Tym bardziej, że uczestniczka składając propozycję przyznania jej w całości nieruchomości w R. ze spłatą udziału na rzecz wnioskodawcy, wniosła o rozłożenie spłaty, wg jej wyliczenia była to kwota 175.000 zł, na 5 rat rocznych po 35.000 zł. Byłby to okres spłat nadmiernie wydłużony i nie do zaakceptowania przez Sąd. Świadczy to też o tym, że uczestniczka nie dysponuje środkami finansowymi pozwalającymi jej spłacić wnioskodawcę. Natomiast wnioskodawca składając propozycję przyznania jemu nieruchomości w R. zadeklarował spłatę na rzecz uczestniczki w krótkim okresie czasu, stąd z uwagi na stosunkowo niewielką spłatę będzie w stanie jej dokonać niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia.

Ponieważ wnioskodawcy przyznano lokale o łącznej wartości 335.213 zł, a uczestniczce o łącznej wartości 359.194 zł, stąd z tytułu wyrównania połowy udziału ( $335.213 \text{ zł} + 359.194 \text{ zł} = 694.407 \text{ zł}$ ;  $694.407 \text{ zł} : 2 = 347.203 \text{ zł}$ ;  $359.194 \text{ zł} - 347.203 \text{ zł} = 11.991 \text{ zł}$ ) uczestniczka jest zobowiązana zwrócić wnioskodawcy kwotę 11.991 zł.

Ponadto w przypadku nieruchomości w P. o wartości 20.859 zł, uczestniczka zobowiązana jest zwrócić wnioskodawcy kwotę 10.429 zł. Łącznie zobowiązanie uczestniczki stanowi kwotę 22.420 zł. Z kolei wskutek przyznania wnioskodawcy nieruchomości w D. o wartości 137.142 zł, jest on zobowiązany zwrócić uczestniczce kwotę 68.571 zł. Przy uwzględnieniu powyższych zobowiązań każdej ze stron na rzecz drugiej strony, wnioskodawca powinien zwrócić uczestniczce z tytułu wyrównania udziałów w majątku wspólnym kwotę 46.161 zł i taką kwotę zasądzić w postanowieniu.

Sąd I instancji wyjaśnił również, że w toku postępowania uczestniczka zrezygnowała z rozliczenia dwóch samochodów i łodzi motorowej. W piśmie procesowym z dnia 3.12.2013r. jej pełnomocnik wskazał bowiem, że uczestniczka rezygnuje z objęcia podziałem majątku dwóch samochodów i łodzi motorowej. Co do podtrzymanego wniosku o rozliczenie spłaconego kredytu, Sąd Rejonowy uznał, że uczestniczka cofnęła wniosek w tym zakresie, albowiem, mimo zobowiązania, uczestniczka nie przedłożyła stosownej dokumentacji.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie apelacją w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 4 sentencji, wnosząc o jego zmianę w tym zakresie i zasądzenie od E. M. na rzecz B. M. kwoty 3.281 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2015 roku tytułem wyrównania udziału w majątku wspólnym. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez uwzględnienie przy wyliczaniu wyrównania udziałów, wartości nieruchomości położonej w D. w wysokości 137.142 zł, przy założeniu, że działka ta jest w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na obszar usług turystycznych, podczas gdy w materiale dowodowym brak jest dowodu potwierdzającego ten fakt,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez uwzględnienie przy wyliczaniu wyrównania udziałów, wartości nieruchomości położonej w D. w wysokości 137.142 zł, mimo iż w dacie orzekania działka ta była w m.p.z.p. określona jako grunt rolny,
3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez uwzględnienie przy wyliczaniu wyrównania udziałów, wartości nieruchomości położonej w D. w wysokości 137.142 zł, mimo iż w dacie orzekania działka ta była w m.p.z.p. przeznaczona jako grunt rolny, którego wartość biegły określił na kwotę 51.402 zł.

Uczestniczka postępowania w odpowiedzi na apelację wniosła o jej odrzucenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

W ocenie Sądu II instancji orzeczenie wydane przez Sąd I instancji jest właściwe, zaś wywiedziona przez wnioskodawcę apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, ponieważ nie znalazły potwierdzenia w całokształcie okoliczności sprawy podnoszone w niej zarzuty sprzecznych istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w niej materiału dowodowego, naruszenia prawa procesowego i prawa materialnego.

Godzi się zauważyć, że odpowiedź na zarzuty apelacyjne daje w zasadzie w całości przedstawione przez apelującą uczestniczkę postępowania pismo Urzędu Gminy w U. z dnia 17.04.2015r. (k.602). Przed omówieniem jego treści oraz dokonaniem analizy zarzutów apelacyjnych należało w pierwszej kolejności wskazać, że stosownie do brzmienia art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale i obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, wobec treści zarzutów sformułowanych w apelacji wnioskodawcy, wymagało jeszcze ostatecznego ustalenia, z nieruchomością, o jakim charakterze mamy do czynienia. W tym przedmiocie postępowanie sądowe, w sytuacji przedstawienia określonej dokumentacji przez uczestniczkę mogło zostać uzupełnione, choć nie w całości w takim zakresie, w jakim ona sobie tego życzyła.

Zważyć należało, że Sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, prowadząc w tym celu odpowiednie postępowanie dowodowe i dokonując odpowiednich ustaleń faktycznych. Sąd odwoławczy, jako sąd merytoryczny, rozpoznając sprawę w granicach apelacji, powinien uzupełnić postępowanie dowodowe w zakresie spornych faktów mających dla sprawy istotne znaczenie, a niewyjaśnionych przez sąd pierwszej instancji (art. 378 § 1 w związku z art. 382 k.p.c., wyrok SN z dnia 15.12.2011r. II PK 90/11, LEX nr 1129344).

Kierując się powyższymi dyrektywami Sąd II instancji uzupełnił postępowanie dowodowe o pismo Urzędu Gminy U. z dnia 17.04.2015r., umowę sprzedaży objętą aktem notarialnym Rep A Nr (...) (k. 626-627) oraz załącznik do uchwały Rady Gminy U. z dnia 12.02.2015r. (k. 609). Na przeszkodzie temu nie stał przepis art. 381 kpc, z którego wynika, że Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W ocenie Sądu rozpoznającego apelację, niezależnie od tego, że pismo Urzędu Gminy U. z dnia 17.04.2015r. uczestniczka uzyskała już po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego obejmującego ww. dokumenty uzasadnia właśnie wynika później, bo na skutek zarzutów zawartych w apelacji, potrzeba powołania się na nie. Jednocześnie w tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że przeprowadzone uzupełniające postępowanie dowodowe nie zmienia ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, te są bowiem także w ocenie Sądu II instancji prawidłowe, lecz je jedynie kompletuje.

Mając to na względzie Sąd Okręgowy rozważał cały materiał dowodowy zebrany tak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w postępowaniu odwoławczym, a w konsekwencji doszedł do wniosku, że ustalenie przez Sąd a quo wartości nieruchomości położonej w D., bo do tego sprowadzał się spór przeniesiony na etap postępowania apelacyjnego, było prawidłowe. Nie można bowiem, jak czyni to wnioskodawca, stosować zasad ustalania wartości przedmiotowej nieruchomości tak, jak dla typowej nieruchomości rolnej.

Na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie bezspornym jest, że w części przedmiotowa działka położona jest według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości D. zatwierdzonego uchwałą z 1998r. na terenie przeznaczonym pod użytki zielone. Nie zostało przy tym wykazane ani przez wnioskodawcę, ani przez uczestniczkę postępowania, jaka część tej działki taką funkcję pełni. Ponadto z przywoływanego już wyżej pisma Urzędu Gminy U. z dnia 17 kwietnia 2015r. (k. 602) wynika, że pozostała część działki nr (...) objęta jest aktualizacją „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy U. zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy U. nr (...). z dnia 24 maja 2013r., która predestynuje tę działkę jako tereny zabudowy rekreacyjnej, letniskowej i mieszkaniowej. Również w tym zakresie nie zostało w toku niniejszego postępowania wykazane, w jakiej części działka nr (...) przeznaczona jest na ww. cele.

Potwierdzenie faktu częściowego przeznaczenia działki na cele użytków zielonych zadaje kłam zawartym w apelacji zarzutom zakładającym, że cała działka nr (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 1998r. pełni funkcję gruntu rolnego. Tymczasem tylko jej część jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i tylko jej część jest przeznaczona pod użytki zielone. W pozostałym zakresie jest ona objęta studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy U. oraz przeznaczona pod zabudowę rekreacyjną, letniskową i mieszkaniową.

Znamiennym jest w rozpoznawanej sprawie i to, że, jak wynika z aktu notarialnego z 2001r. (k. 626-627), kiedy to doszło do nabycia przedmiotowej działki przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania, działkę tę strony nabyły jako pełniącą funkcję użytków zielonych, a nie przykładowo użytków rolnych. Użytki zielone to tereny porośnięte zwykle wieloletnimi trawami (także ziołami, chwastami) z przeznaczeniem na pastwiska lub zbiór siana. Użytkami zielonymi naturalnymi określa się łąki, zaś użytki zielone sztuczne tworzone są w celu zmianowania upraw. Przy zawarciu umowy sprzedaży z 2001r. strony nie miały wątpliwości, że działkę nr (...) nie nabywają z przeznaczeniem na cele rolne, w szczególności na prowadzenie działalności rolniczej.

Ponadto nie można było pominąć, że sam wnioskodawca pierwotnie w treści wywiedzonego przez siebie w 2009r. wniosku, bez odwoływania się do kwestii przeznaczenia działki nr (...) w D., wskazał, że w jego ocenie ma ona wartość ok. 200.000 zł. Wnioskodawca dopiero przy uwzględnieniu funkcji działki doprecyzował wniosek, zmieniając swe stanowisko w tym zakresie i określając tę wartość na poziomie 50.000 zł.

Mając jednak na uwadze to, gdzie jest położona działka (nadmorska miejscowość letniskowa), jaki jest aktualnie rozwój terenów położonych nieopodal morza, na jakim obszarze i w jakim sąsiedztwie znajduje się przedmiotowa nieruchomość, to w ocenie Sądu II instancji, mimo tego, że działka ta nie pełni wyłącznie funkcji rekreacyjnej, letniskowej i mieszkaniowej, należało, kierując się ponadto zdrowym rozsądkiem a także doświadczeniem życiowym, przyjąć, że brak jest podstaw do tego, aby przyjmować, iż rzeczona działka nr (...) położona w D. była nieruchomością stricte rolną.

Wprawdzie zauważyć należało, że biegła sądowa sporządzająca na zlecenie Sądu Rejonowego wycenę przedmiotowej nieruchomości uwzględniła dwie jej wersje: jedną dla działki rolnej (grunt rolny), której wartość rynkową określiła na kwotę 51.402 zł, drugą zaś dla działki znajdującej się na terenie usług turystycznych, która to ma wartość 137.142 zł, to jednak okoliczność, że biegła w swej opinii ustosunkowała się do różnych możliwych sytuacji i w zależności od tego, jakie ustalenia zostaną ostatecznie dokonane przez sąd, nie stanowi wady opinii, ale jej zaletę (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 1966 r. II PR 481/65, LEX nr 5927). W efekcie Sąd I instancji właściwie uznał, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie można wartości przedmiotowej nieruchomości przyjąć, jak dla działki rolnej, lecz należy uwzględnić inny, szczególny jej charakter, tj. działki przeznaczonej na cele rekreacyjne, letniskowe i mieszkaniowe.

Wobec powyższego należało takie stanowisko Sądu I instancji zaakceptować, a w konsekwencji apelację wywiedzioną przez wnioskodawcę oddalić, jako że była ona bezzasadna. Orzeczenie Sądu II instancji, jak w pkt 1 sentencji, zapadło na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc, obciążając wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu uczestnicze poniesionych przez nią kosztów postępowaniu apelacyjnego. W tym zakresie Sąd II instancji orzekał przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 490).