

Sygn. akt V CSK 526/18

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku B. S. i A. S.
przy uczestnictwie K. K. i Z. K.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 8 września 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w J.
z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z 16 października 2015 r. zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki gruntu nr 47, 83/2,108 o łącznej powierzchni 2,2444 ha w ten sposób, że własność nieruchomości przyznał na wyłączną własność małżonkom B. i A. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Zobowiązał wnioskodawców do uiszczenia tytułem spłaty na rzecz uczestników postępowania Z. K. i K. K. kwoty po 13 400 zł z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki. Sąd ustalił ponadto, że koszty postępowania ponoszą wnioskodawca i uczestnicy postępowania stosownie do

swojego udziału w sprawie. Sąd a quo ustalił wartość powyższej nieruchomości na kwotę 80.000 zł.

Współwłaścicielami nieruchomości są: B. S. i A. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 4/6 części, Z. K. w udziale 1/6 części i K. K. w udziale 1/6 części. Współłasność wnioskodawców i uczestników postępowania stanowią trzy działki gruntu objęte wpisem do księgi wieczystej nr (...) położone w miejscowości Ł. powiat B. w odległości 5 kilometrów od centrum miasta B. w pobliżu drogi wojewódzkiej (...) stanowiącej połączenie miasta z północą kraju. Droga nr (...) jest jednym z trzech najważniejszych wyjazdów i wjazdów z miasta B. i jedynym, gdzie dojazd do autostrad A4 i A18 jest najszybszy i najkrótszy. Według oznaczenia w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ł., zatwierdzonym Uchwałą Nr (...) Rady Gminy B. z 28 września 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 10 października 2016 r., poz. 4518, działka nr 47 o powierzchni 1600 m² jest działką niezabudowaną rolną z dojazdem drogą gruntową, działka nr 108 o powierzchni 10.200 m² jest działką niezabudowaną o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym i usługowym, z dojazdem drogą utwardzoną, działka nr 83/2 o powierzchni 10.644 m² jest działką niezabudowaną o przeznaczeniu usługowym, położoną przy drodze asfaltowej.

Od orzeczenia Sądu Rejonowego apelację wniósł uczestnik postępowania Z. K., zaskarżając postanowienie w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie wadliwej i dowolnej oceny dowodów w sprawie, poprzez ustalenie zaniżonej wartości nieruchomości stron. W oparciu o tak postawiony zarzut apelujący wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w całości do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z 7 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w J. w sprawie z wniosku B. S. i A. S. z udziałem K. K. i Z. K. o zniesienie współłasności na skutek apelacji uczestnika Z. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w B. z 16 października 2015 r., w pkt I zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że: - w punkcie 1. wartość nieruchomości określił na kwotę 1 978 400 zł (jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta) zamiast na kwotę 80 000 zł. - w punkcie 2, zasądził od wnioskodawców A. S. i B. S. na rzecz uczestników

postępowania Z. K. kwotę 329 733 zł (trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści trzy), K. K. kwotę 329 733 zł (trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści trzy), płatne w terminie do 31 sierpnia 2018 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w zapłacie, dodał: punkt 4 i oddalił żądanie wnioskodawców zasądzenia na ich rzecz wartości nakładów na nieruchomości, a ponadto w pkt II oddalił wniosek wnioskodawców i uczestnika postępowania o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z 8 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w J. zmienił punkt 1 postanowienia z 7 czerwca 2018 r. w ten sposób, że wyeliminował z tego rozstrzygnięcia postanowienie co do kosztów sądowych w punkcie 5.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelację uczestnika postępowania. Wskazał, że w sprawie Sąd Rejonowy poprzestał na oświadczeniu wnioskodawców co do sposobu i zniesienia współwłasności nieruchomości oraz określenia jej wartości mającej stanowić podstawę do ustalenia spłat na rzecz nie biorących aktywnego udziału w sprawie współwłaścicieli. W lakonicznym wysłuchaniu nie wyjaśnił z udziałem wnioskodawców tego, według jakich kryteriów ustalona została przez nich w umowie zawartej 7 sierpnia 2014 r. z E. B. cena sprzedaży jej udziału w nieruchomości według ich oświadczeń rynkowa. Twierdzenie to nie zostało poparte żadnymi informacjami co do źródeł takiego określenia wartości nieruchomości. Sąd nie poddał ocenie informacji wynikających z wypisu z rejestru gruntów z 3 sierpnia 2015 r. w zakresie istotnych cech nieruchomości, jej położenia uwidocznionego na mapie ewidencyjnej i przewidywanego, możliwego sposobu zagospodarowania. Nie zwrócił nadto Sąd Rejonowy uwagi na treść § 2 ust. c) umowy z 7 sierpnia 2014 r., w którym określono - z odniesieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy B. z 22 listopada 2013 r. - przeznaczenia działek nr 47, 83/2 i 108. Działka nr 83/2 w części stanowi tereny usług komercyjnych projektowanych, a w części tereny dróg i ulic. Z kolei, jak wynika z mapy ewidencyjnej, działka nr 83/2 zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady. Przytoczone fakty winny zwrócić uwagę Sądu przynajmniej na tyle, że powinien zażądać od wnioskodawców przedstawienia aktualnego wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego wspomnianych działek. Sąd ad quem wskazał również, że

podstawą oznaczenia wartości nieruchomości powinny być informacje o charakterze obiektywnym, uwzględniające aktualne w dacie orzekania przeznaczenie nieruchomości. O rozstrzygnięciach sądu dotyczących dzielonego mienia decydują we wszystkich szeroko rozumianych sprawach działowych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków) okoliczności istniejące w chwili podziału (zob. postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 1979 r., III CRN 137/79, OSN 1980, nr 1-2, poz. 33). Zatem, jak wynika z powyższego, istotne w sprawie było dokonanie - według aktualnego w dacie orzekania planu zagospodarowania przestrzennego Gminy B. - ustaleń co do możliwego sposobu wykorzystania składających się na stanowiącą współwłasność nieruchomości odrębnych działek gruntu.

Te ustalenia miały z kolei podstawowe znaczenie dla określenia wartości rynkowej poszczególnych działek. W tej mierze istotne znaczenie miał przeprowadzony przez sąd z urzędu, wobec braku aktywności stron, dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Ustalenie wartości dzielonego w nich majątku należy do sądu. Sąd odwoławczy w postępowaniu o zniesienie współwłasności jest uprawniony od odmiennego ustalenia wartości wydzielanych części i odmiennego określenia wysokości dopłat, jeżeli na podstawie prawidłowo przeprowadzonego postępowania dostrzeże taką potrzebę. Opinię biegłego w niniejszej sprawie Sąd odwoławczy uznał za rzeczową, jasną, logiczną i rzetelną, nie podzielając zastrzeżeń do tej wyceny podnoszonych przez wnioskodawców. Opinia biegłego pozwoliła na jednoznaczne stwierdzenie, że wnioskodawcy, twierdząc, że podana przez nich we wniosku o zniesienie współwłasności wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym, znacznie mijali się w tym zakresie z rzeczywistością. Powołany przez Sąd Okręgowy biegły wykonał opinię odpowiadającą zasadom wyceny nieruchomości określonym w art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie: tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm., dalej także jako u.g.n.) oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm., dalej także jako rozporządzenie) a także zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Biegły wykorzystał podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Zdaniem Sądu, konsekwentnie zgłaszane przez wnioskodawców zastrzeżenia co do sposobu wyceny przez biegłego działki nr 83/2, w szczególności w zakresie wyboru rynku porównawczego, jak się zdaje, wynikają z ignorowania przez wnioskodawców wyjaśnień biegłego przedstawionych w opinii uzupełniającej. Biegły prawidłowo - w kontekście zasad szacowania nieruchomości - przyjął, że rynkiem właściwym dla wyceny gruntu usługowego będzie rynek obejmujący województwo dolnośląskie. Wziął przy tym pod uwagę zasadniczy fakt położenia i przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, dlatego przyjął, że rynkiem właściwym do porównania są przede wszystkim grunty położone przy szlakach komunikacyjnych, z przeznaczeniem i potencjałem zagospodarowania podobnym do wycenianej nieruchomości, czyli nieruchomości położonej przy samym węźle autostradowym z możliwością budowy stacji paliw i zaplecza obsługi podróżnych z restauracją i hotelem. Tego rodzaju nieruchomości dla porównania znajdują się w obrębie większego rynku porównawczego, a mianowicie, jak trafnie przyjął biegły, województwa (...). Sam fakt przeznaczenia usługowego działki nr 83/2 nie determinuje uznania za podobne działek o takim samym charakterze. Działkę nr 83/2 bowiem charakteryzują cechy szczególne wynikające z położenia i możliwości wykorzystania. Cech tych, w ocenie Sądu Okręgowego, nie posiadają inne działki o przeznaczeniu usługowym zlokalizowane w innych mniej dogodnych dla tego celu miejscach, położone w miejscowości Ł. lub B.. W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił też, że cech tych nie ma wskazana przez wnioskodawców jako podobna, a nieuwzględniona przez biegłego działka, skoro położona jest w drugim szeregu, bez bezpośredniego dostępu do drogi wojewódzkiej nr (...), a jej kształt uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie. Oceny co do nadzwyczaj korzystanego położenia działki nr 83/2 nie zmienia także wskazywany przez

wnioskodawców brak zjazdu i brak infrastruktury technicznej. Także w tej kwestii wypowiedział się w sposób jasny i przekonujący biegły w opinii uzupełniającej.

Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut wnioskodawców nieuwzględnienia przez biegłego infrastruktury technicznej. Biegły w przekonujący sposób wyjaśnił zasady wyceny, w tym w szczególności działki nr 108 w odniesieniu do zarzutów wnioskodawców. Jak wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do działki nr 108 przewidziano w odpowiednich jej częściach trzy sposoby jej przeznaczenia. Zdaniem biegłego przekonująco uzasadnionym w opinii przeznaczenie potrzebne mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe są na tyle zbieżne, że właściwe jest dokonanie ich wspólnej wyceny, odmiennie jednak wyceniona powinna być ta część działki, która ma przeznaczenie wyłącznie usługowe. Zdaniem biegłego wartość działek o przeznaczeniu mieszkaniowym, jak i mieszkaniowo-usługowym jest bardzo podobna i dlatego przyjął ich wspólną wycenę. Wnioskodawcy, zdaniem Sądu, w sposób nie dość przekonujący uzasadnili swe zarzuty w przedmiocie wyceny działki nr 108. Ponadto, w ocenie Sądu, na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut nieuwzględniania przez biegłego w wycenie działki nr 108 faktu, że przez tę działkę ma przebiegać obwodnica. Takiego przeznaczenia działki nie wyklucza odmienne określenie sposobu jej możliwego wykorzystania w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji, w ocenie Sądu ad quem, opinia biegłego była wykonana starannie i należyte umotywowana. Wielokrotnie podnoszone przez wnioskodawców zarzuty nienależytego oznaczenia przez biegłego wziętych do porównania nieruchomości nie zasługiwały, zdaniem Sądu Okręgowego, na uwzględnienie. Sąd nie uwzględnił ponadto nieskonkretyzowanego co do kwoty żądania wnioskodawców w przedmiocie zasądzenia na ich rzecz nakładów poniesionych po dacie wydania przez Sąd Rejonowy w dniu 16 października 2015 r. postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, które, ich zdaniem, znacznie podniosły jej wartość.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego uznał, że wartość działek wynosi: działki nr 47 - 3.400 zł, działki nr 108 - 305.000 zł,

działki nr 83/2 - 1.670.000 zł. Łączna wartość nieruchomości odpowiada kwocie 1.978.400 zł. Udział wynoszący 1/6 to kwota 329 733 zł.

Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżone postanowienie, oznaczył termin dokonania przez wnioskodawców spłaty na rzecz uczestników postępowania, czego nie uczynił w swym zmienionym postanowieniu Sąd I instancji.

Sąd oddalił żądania stron w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego mając na względzie treść art. 520 § 1 k.p.c. Zasadą jest bowiem, że w sprawach tzw. działowych, do których należy także sprawa o zniesienie współwłasności, nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami.

Od powyższego postanowienia Sądu II instancji z 7 czerwca 2018 r. skargę kasacyjną wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 212 k.c. w zw. z art. 5 k.c., 2) art. 154 w związku z art 4 pkt 16 u.g.n. w związku z w § 26 ust. 1 rozporządzenia poprzez błędną wykładnię polegającą na wydaniu zaskarżonego orzeczenia w oparciu o opinię, w której przyjęto jako punkt odniesienia ceny transakcyjne nieruchomości znacznie oddalonych od wsi Ł., która jest położona na terenie gminy B., 3) art. 386 § 4 k.p.c., a także 4) art. 286 k.p.c.

Wnioskodawcy wniesli o uchylenie w całości postanowienia Sądu Okręgowego w J. z 7 czerwca 2018 r. oraz uchylenie w całości postanowienia Sądu Rejonowego w B. z 16 października 2015 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący, zarzucając naruszenie art. 212 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i wskazując na dzień 16 października 2015 r. jako datę zniesienia współwłasności (a zatem orzeczenie Sądu I instancji), nie uwzględniają tego, iż wycena wartości nieruchomości została dokonana w toczącym się postępowaniu w sprawie, w której postanowienie Sądu Rejonowego w B. zostało zaskarżone, a zatem nie było prawomocne. W zakresie dotyczącym zarzutu nieustalenia w postępowaniu przed Sądem *ad quem* okoliczności, czy wnioskodawcy wciąż wyrażają zgodę na przyznanie im rzeczy wspólnej, wypada przypomnieć, że sąd, dokonując

zniesienia współwłasności, nie jest związany wnioskami uczestników postępowania co do sposobu zniesienia współwłasności i sam powinien wybrać sposób najwłaściwszy w okolicznościach sprawy. Nie może natomiast pomijać woli ustawodawcy, który w art. 212 § 2 k.c. jednoznacznie preferuje zniesienie współwłasności przede wszystkim przez podział rzeczy, a jeżeli jest to niemożliwe, to przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, a dopiero na końcu wymienia zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Decyzja w tym przedmiocie należy do swobodnej oceny sądu, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 28 marca 2003 r., sygn. akt IV CKN 13/01 (niepublikowane), ocena okoliczności, które zgodnie z art. 212 § 2 k.c. decydują o przyznaniu rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, należy do sądów rozpoznających sprawę merytorycznie i Sąd kasacyjny mógłby ją zakwestionować tylko wtedy, gdyby była rażąco błędna lub oparta na stwierdzeniach oczywiście sprzecznych z dokonanyymi ustaleniami. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodzi.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. Przepis ten bowiem nie przewiduje obligatoryjnego uchylecia wyroku, nawet gdyby stwierdzono potrzebę całościowego prowadzenia postępowania dowodowego przed sądem odwoławczym. Niepodzielenie przez Sąd II instancji oceny dowodów Sądu I instancji oraz dokonanych przez ten ostatni Sąd ustaleń faktycznych nie jest przyczyną, która w myśl art. 386 § 4 k.p.c. uzasadniałaby uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wydanie wyroku kasatoryjnego może bowiem nastąpić jedynie w okolicznościach szczególnych, a mianowicie wówczas, gdy sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy albo wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Żadna z tych przesłanek określonych w art. 386 § 4 k.p.c. nie dotyczy sytuacji, która miała miejsce w niniejszej sprawie. Sąd II instancji może bowiem bez konieczności uchylania orzeczenia sądu I instancji dokonać odmiennej oceny dowodów i na tej podstawie dokonać własnych ustaleń faktycznych, jak również może przeprowadzić uzupełniające postępowanie dowodowe.

Z kolei zgodnie z art. 286 k.p.c. sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Sąd nie jest zobowiązany

dopuszczyć dowód z opinii kolejnego biegłego lub opinii instytutu z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 14 marca 2007 r., sygn. akt I CSK 465/06, OSP 2008, z. 11, poz. 123; z 27 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 119/10, oraz z 20 marca 2014 r., sygn. akt II CSK 296/13, niepublikowane). Sformułowanie przez wnioskodawców zarzutu nierzetelności nie może być uznane za wystarczające uzasadnienie dla stwierdzenia konieczności dopuszczenia kolejnego dowodu na podstawie art. 286 k.p.c., skoro zarzuty formułowane przez wnioskodawców były przedmiotem dodatkowych wyjaśnień biegłego zawartych w opinii uzupełniającej. Dopuszczenie dodatkowej opinii kolejnego biegłego byłoby uzasadnione wówczas, gdyby Sąd powziął uzasadnioną wątpliwość co do wartości dowodowej pierwszej opinii. Samo zatem kwestionowanie prawidłowości ustaleń, w szczególności wówczas, gdy biegły w opinii uzupełniającej w sposób rzeczowy odniósł się do podnoszonych przez uczestnika zarzutów, nie może być uznane za uzasadnienie dla dopuszczenia opinii kolejnych na podstawie art. 286 k.p.c. Sąd, kierując się ustaleniami zawartymi w opinii biegłego, dokonuje ich samodzielnej oceny na podstawie kryteriów doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej, co także dotyczy rzeczowości odniesienia się przez biegłego w opinii uzupełniającej do zarzutów podnoszonych przez strony (uczestników) postępowania. Na tej podstawie do sądu należy ocena tego, czy argumentacja zawarta w opinii jest przekonująca, rzeczowa i rzetelna. Ocena środka dowodowego, jakim jest opinia biegłego, należy zatem wyłącznie do sądu (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 222/19, niepubl. oraz cyt. tam wcześniejsze orzecznictwo). Nie można przy tym zapominać, że konieczność zasięgnięcia opinii biegłego ogranicza samodzielność sądu w zakresie dokonywania ustaleń wymagających wiadomości specjalnych. Do zastosowania jednej z wymienionych możliwości powinno dojść, gdy sporządzona opinia zawiera luki, jest niejasna, nienależycie uzasadniona albo niepoddająca się weryfikacji. W takiej sytuacji zwrot "może" należy interpretować jako powinność sądu, ponieważ nie jest możliwe uzyskanie właściwej wypowiedzi obejmującej wiadomości specjalne w innej drodze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 2018 r., sygn. akt II CSK 623/17, niepubl.). Powinność ta jednak aktualizuje się we wskazanych sytuacjach, a nie z

tej przyczyny, że strona (uczestnik) postępowania kwestionuje sposób czy metodę przyjętą w opinii, w tym np. co do wyceny dokonanej przez biegłego.

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości - art. 152 ust. 1 u.g.n. W świetle ustawy, wyboru zaś właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Powinien on przy tym uwzględnić 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 (art. 154 ust. 1 u.g.n.). Zarzut naruszenia art. 154 u.g.n. oraz rozporządzenia wykonawczego nie jest uzasadniony, bowiem nie jest rolą sądu *meriti* dokonywanie własnych ustaleń co do kwestii, które wymagają wiadomości specjalnych, tym bardziej, iż zgodnie z rozporządzeniem, to do rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego opinię należy określenie rodzaju rynku, jego obszaru oraz okresu badania. Co więcej, jak już podniesiono, biegły w niniejszej sprawie w opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów w tym zakresie formułowanych (k. 230). Ponadto, powołany przez skarżących § 26 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. Przepis ten daje zatem wprost podstawy do przyjmowania cen transakcyjnych spoza wąsko rozumianego rynku lokalnego, a zatem także w zakresie uwzględnionych przez biegłego cen transakcyjnych nie było podstaw do kwestionowania prawidłowości dokonania wyceny i jej uwzględnienia przez Sąd *meriti*.

Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.

