

***Sygn. akt I ACa 1928/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO del. Paulina Asłanowicz

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1) i M. W. (2)

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 21 lipca 2015 r., sygn. akt I C 1226/10

**I. prostuje niedokładność w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku w ten sposób, że przed słowem „kwotę” dopisuje „na rzecz małżonków M. W. (1) i M. W. (2)”**,

**II. oddala apelację,**

**III. zasądza od małżonków M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Paulina Asłanowicz Beata Kozłowska Robert Obrębski

Sygn. akt IA Ca 1928/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 listopada 2014 r. M. i M. W. (3) wnieśli o zasądzenie od (...)spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 243504,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za korzystnie przez pozwaną, bez tytułu prawnego w okresie od stycznia 2003 r. do września 2010 r., z nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 0,7324 ha, która została wydzielona w związku z jej zajęciem pod dwa rurociągi - przewody tłoczne z przepompowni Ż. do czyszczalni C. przed jej nabyciem przez powodów, którzy powołali się na wysokość wynagrodzenia z art. 224 w zw. z art. 225 § 2 k.c. ustaloną w prywatnej opinii, sporządzonej na zlecenie powodów i załączonej do pozwu z dokumentami świadczącymi od tym, że nie odniosły skutku podejmowane przez powodów próby sprzedania tej nieruchomości pozwanej albo ustalenia podanej wysokości wynagrodzenia dochodzonego pozwem.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa. Przyznając ostatecznie, że korzystała bez tytułu prawnego z działki powodów nr (...) w okresie objętym żądaniem pozwu, zaprzeczała wysokości wskazanego w nim wynagrodzenia i twierdziła, że powodowie nie mogą w pełni korzystać tylko z części tej działki, pod którą zostały przeprowadzone dwie linie kanalizacji. Nie zostali natomiast ograniczeni w korzystaniu z całości tej działki zgodnie z jej przeznaczeniem na teren ochronny będący strefą przyrodniczą, czyli w sposób niepozwalający na jej zabudowanie.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 20946 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną, bez tytułu prawnego, ze stanowiącej własność powodów działki nr (...) w okresie podanym w pozwie wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 listopada 2010 r. do daty zapłaty. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1887,80 zł tytułem zwrotu poniesionych tymczasowo wydatków. Zasądził ponadto na powodów na rzecz pozwanej kwotę 6480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie dowodów zgłoszonych przez strony, w tym dokumentów i wykonanych opinii biegłych, w tym w największym stopniu w oparciu o opinię biegłego sądowego A. Z., Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 30 grudnia 2002 r. powodowie nabyli do majątku małżeńskiego wspólnego niezabudowana nieruchomość przy ul. (...) w W., stanowiącą działkę nr (...) z obrębem(...), pod powierzchnią części której w okresie dużo wcześniejszym zostały przeprowadzone dwie linie przesyłowe z przepompowni Ż. do oczyszczalni ścieków C.. Z tego powodu, wskutek starań obojga powodów, jak ustalił Sąd Okręgowy, decyzją z 20 lutego 2007 r., nieruchomość została podzielona na trzy działki nr (...) oraz zajęta pod linię kanalizacyjną działkę nr (...), wydzieloną z pasem eksploatacyjnym zapewniającym dostęp do tych urządzeń na potrzeby remontów i modernizacji, o maksymalnej szerokości 40 m. Według ustaleń Sądu Okręgowego, wszystkie trzy działki znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu, stanowią grunty rolne i leśne. Wszelkie zaś działania ich dotyczące, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...) z 13 lutego 2007 r., wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody Województwa (...). Teren ten nie uzyskał, jak podał Sąd Okręgowy, zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele inwestycyjne, pomimo tego, że nie obowiązuje aktualnie plan jego zagospodarowania przestrzennego, lecz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...). W., przyjęte uchwałą (...) z 10 października 2006 r. Ustalone również zostało, że działka nr (...) nie ma samodzielnego dostępu do drogi publicznej i że powodowie mogą do niej dojeżdżać przez pozostałe działki, które zostały w tym samym okresie wydzielone, pomimo tego, że część jednej z nich została nabyta przez (...) S.A. w W. w ramach postępowania wywłaszczeniowego, które nie zostało przeprowadzone w odniesieniu do działki nr (...), wbrew oczekiwaniom powodów.

Sąd Okręgowy ustalił, że 2 października 2009 r. przeprowadzone zostały pomiędzy stronami negocjacje dotyczące wynagrodzenia objętego pozwem. Nie zostały one jednak zakończone porozumieniem, mimo złożenia przez pozwaną oferty zapłacenia powodom z tego tytułu konkretnej kwoty, która wielokrotnie była niższa do wysokości wynagrodzenia zaproponowanego przez powodów i zgłoszonego następnie w pozwie wniesionym w sprawie. Na podstawie opinii biegłego A. Z. Sąd Okręgowy ustalił wysokość wynagrodzenia należnego powodom na kwotę 20946 r., którą zasądził od pozwanej zgodnie z art. 224 w zw. z art. 225 § 2 k.c. Uznał bowiem, że w podanej opinii, inaczej niż we wcześniejszych opiniach A. G. i A. P., zostały uwzględnione wszystkie istotne elementy specyficznego przeznaczenia, jak też położenia całej działki nr (...), a nie tylko jej części zajętej pod linie przesyłowe. Sąd Okręgowy uwzględnił więc argumenty powodów i biegłego sądowego z zakresu inżynierii sanitarnej oraz projektowania instalacji kanalizacyjnych J. Z., zgodnie z którymi należne powodom wynagrodzenie podlegało obliczeniu przy przyjęciu założenia, że strona pozwana korzysta z całej działki nr (...), a nie z jej części uwzględnionej przez biegłego P. w sposób, który nie został uwzględniony przez biegłego G.. Omawiając szeroko treść, przyjęte metody i zastosowany współczynnik korygujący, który uwzględniał to, w jakim zakresie powodowie mogą korzystać z tej działki, mimo jej zajęcia pod linię przesyłową, i uzyskiwać z niej dochody, Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał wyliczenia biegłego A. Z.. W dalszym zakresie, czyli ponad zasądzoną kwotę 20946 zł, powództwo zostało oddalone. Powodowie nie wykazali, aby żądanie pozwu było w tej części uzasadnione. O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 k.c. Strona pozwana była bowiem wzywana do zapłaty wynagrodzenia już pismem z dnia 5 września 2010 r., w którym termin jego zapłacenia został określony na dzień 19 września 2010 r. Odsetki zostały więc zasądzone przez Sąd Okręgowy od dnia 4 listopada 2010 r. O kosztach

procesu Sąd Okręgowy orzekł natomiast zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozliczenia z art. 100 k.p.c. przy założeniu, że żądanie powodów zostało uwzględnione w części obejmującej 10 % jego wysokości z pozwu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie. Zaskarżając ten wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu, zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów z art. 233§ 1 k.p.c. poprzez pominięcie wykazanej w protokole z 2 października 2009 r. oferty, w której strona pozwana deklarowała zapłacenie wynagrodzenia w kwocie 23781 zł; pominięcie zarzutów powodów do opinii biegłego A. Z., na której nietrafnie, zdaniem skarżących, oparł się Sąd Okręgowy; ogólną i wadliwą ocenę opinii biegłego A. G.; pominięcie protokołu okazania i wydania nieruchomości nabytej przez (...) S.A. w W. i bezpodstawne niewykorzystanie tych dokumentów oraz opinii prywatnej załączonej do pozwu przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia należnego powodom. Apelacja została ponadto oparta na zarzucie wadliwego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że działka nr (...) nie może zostać przeznaczona pod zabudowę, wynikające z przeoczenia znaczenia okoliczności nieistnienia obowiązującego planu jej zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości wystąpienia przez powodów o wydanie decyzji o warunkach jej zabudowy. Na pierwszym miejscu w apelacji został ponadto podniesiony zarzut naruszenia art. 156 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomości przez Sąd Okręgowy poprzez bezzasadne przyjęcie, że opinie biegłych sądowych A. G. i A. P. utraciły aktualność wraz z upływem roku od ich sporządzenia. Na podstawie podanych zarzutów, skarżący żądali w apelacji zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej dalszej kwoty 222558,69 zł z ustawowymi odsetkami od 4 listopada 2010 r. do daty zapłaty oraz obciążenia pozwanej całością poniesionych przez powodów kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy w zaskarżonym zakresie do ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i obciążenie powodów poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były prawidłowe. Oparte zostały bowiem na trafnej ocenie dowodów z opinii biegłych, wśród których największą wartość dowodową dla tej sprawy miała opinia biegłego A. Z.. Trafnie więc i w pełni przekonująco Sąd Okręgowy ustalił wysokość wynagrodzenia należnego powodom na podstawie art. 224 w zw. z art. 225 § 2 k.c. na kwotę 20946 zł, do wysokości której żądanie pozwu było uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie. Pozostałe opinie nie były bowiem wolne od błędów metodologicznych, które przesądzały o mniejszej ich wartości w porównaniu do opinii biegłego A. Z.. Ustalenia Sądu Okręgowego należało wprowadzić uzupełnić w wyniki pertraktacji, które zostały przeprowadzone pomiędzy stronami przed wniesieniem pozwu i ujęte w protokole 2 października 2009 r., w tym o okoliczność złożenia przez pozwaną oferty dotyczącej zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia z kwocie 23781 zł. Uwzględnienie tej propozycji nie mogło mieć jednak wpływu na wynik sprawy. Powodowie tej oferty bowiem nie przyjęli. Podjęli więc ryzyko skierowania tej sprawy na drogę sądową, a tym samym niepewność, z jaką powinni się byli liczyć w zakresie wyników postępowania dotyczącego ustalenia wysokości tego wynagrodzenia przy wykorzystaniu dowodu z opinii biegłego sądowego, nie zaś w oparciu o ekspertyzy zamówione przez strony. Dodatkowo należy wskazać, że oferta z 2 października 2009 r. przestała wiązać na długo przed wydaniem przez Sąd Okręgowy wyroku uwzględniającego powództwa do kwoty ustalonej przez biegłego A. Z.. Nie została bowiem przyjęta przez powodów niezwłocznie po jej złożeniu przez stronę pozwaną w rozumieniu przyjętym w art. 66 § 2 k.c., zwłaszcza że w odpowiedzi na pozew strona pozwana tej oferty nie podtrzymała przez uznanie powództwa do wysokości wynagrodzenia, które w protokole z 2 października 2010 r. określiła na kwotę 23781 zł. Pozew zaś został złożony ponad rok od zakończenia przez strony negocjacji, których wynik został odzwierciedlony w tym dokumencie. Nie sposób było więc uznać, aby oferta złożona przez pozwaną w podanym okresie była wiążąca w momencie wydawania wyroku, który został ogłoszony prawie pięć lat później, czyli by Sąd Okręgowy pominął okoliczność o istotnym znaczeniu dla wyniku sprawy. Nie można więc było uwzględnić apelacji nawet w zakresie różnicy pomiędzy kwotą zasądzoną przez Sąd Okręgowy a zaproponowaną przez pozwaną prawie pięć lat wcześniej. Powodowie podjęli ryzyko procesowe. Nie mogą więc uchylać się od jego skutków.

Za częściowo uzasadniony należało także uznać zarzut dotyczący braku podstaw zastosowania w tej sprawie art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami poprzez uznanie, że opinie sporządzone w tej sprawie przez biegłych A. P. i A. G. utraciły swoją aktualność po upływie roku od ich sporządzenia. Wykonane w tej sprawie opinie, także wymienionych biegłych, nie miały bowiem na celu ustalenia aktualnej wartości działki nr (...), lecz wysokości wynagrodzenia za korzystanie z niej przez stronę pozwaną bez tytułu prawnego przez okres od stycznia 2003 r. do września 2010 r. Przyjęcie przez wymienionych biegłych, jak również przez biegłego A. Z., metody ustalenia tego wynagrodzenia w oparciu o wartość działki, nie oznaczało, że chodziło o operat określający aktualną wartość nieruchomości, czyli że należało w tym zakresie stosować art. 156 ust. 3 powołanej ustawy. Nie chodziło bowiem o ustalenie obecnej wartości działki nr (...). Bez znaczenia w tej sprawie jest więc wymaganie, że podany przepis stosuje się także do opinii sporządzanych w toku postępowania sądowego, jak zasadnie argumentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10. Stanowisko to nie miało jednak znaczenia dla wyniku sprawy dlatego, że nie chodziło o aktualne oszacowanie wartości działki nr (...). Przede wszystkim jednak zarzut dotyczył drugoplanowego argumentu, którym niepotrzebnie posłużył się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Podstawową przyczyną pominięcia tych opinii, na które powoływali się skarżący w apelacji, była bowiem niższa wartość tych opinii i popełnione błędny metodologiczne przez biegłych P. i G., na które w pierwszej kolejności wskazał Sąd Okręgowy i podniósł, że tego rodzaju błędów uniknął biegły A. Z., którego opinia zasadnie i przekonująco została przyjęta za podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodom za bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki (...) we wskazanym okresie. Sąd Apelacyjny podzielił argumentację Sądu Okręgowego w części dotyczącej oceny wartości dowodowej wszystkich opinii, które zostały w tej sprawie sporządzone. Za bezzasadne uznał bowiem pozostałe zarzuty z apelacji powodów, która z tych względów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Poprawnie przede wszystkim Sąd Okręgowy przyjął, że aktualnie działka nr (...) nie może zostać zabudowana. Jej obecne przeznaczenie trzeba było więc uwzględnić jako podstawowe założenie metodologiczne przy ustalaniu kwoty należnej powodom. Przeciwnego założenia nie uzasadniał także aktualny brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego tej działki, na który również Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Brak takiego planu nie mógł w szczególności uzasadniać przyjęcia, że działka nr (...) może zostać zabudowana po uzyskaniu decyzji o warunkach jej zabudowy, czyli że wskazywane przez powodów jej potencjalne przeznaczenie powinno zostać uwzględnione przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z tej działki w okresie wskazanym w pozwie. Przyjmując takie założenie, powodowie pominieli podstawowe elementy, które wymagały uwzględnienia. Przeoczone w tej sprawie zostało przez powodów, że zgodnie z art. 156 ust. 2 i 3 powołanej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, przy braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Poza sporem było, że decyzja tej treści nie została wydana. W istotnym dla sprawy okresie obowiązywała natomiast, od 2001 r. do 10 października 2006 r. uchwała (...) z 9 lipca 2001 r., a następnie, w dalszym okresie – studium uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego (...), uchwalone uchwałą (...) z 10 października 2010 r. W obu tych dokumentach działka nr (...) została zaliczona do terenów ochronnych, zieleni leśnej, czyli położona była i jest na terenie obszaru wyłączonego spod zabudowy i objętego zakazem zmian w stosunkach wodnych, lokalizacji obiektów i urządzeń mogących oddziaływać na środowisko. Nie można więc było przyjąć przy ustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej działki, aby w istotnym dla sprawy okresie mogła ona zostać zabudowana. Twierdzenie powodów, jakoby brak obowiązującego planu jej zagospodarowania przestrzennego umożliwił skuteczne wystąpienie o wydanie decyzji określającej warunki jej zabudowy było więc nieuzasadnione i bezprzedmiotowe. Powodowie nawet bowiem nie twierdzili, aby w okresie, za który żądali wskazanego wynagrodzenia, występowali o wydanie takiej decyzji. Podnosili ponadto, że taki wniosek mógłby zostać uwzględniony, gdyby działka nie została zajęta pod sporną linię kanalizacyjną.

Stanowisko powodów było więc obarczone podstawowym wręcz błędem metodologicznym, wynikającym z pominięcia okoliczności nabycia, umową z 30 grudnia 2002 r., działki (...), w której skład wchodziła również wydzielona w 2007 r. działka nr (...), w stanie jej zajęcia pod linię przesyłową, która została na tej działce urządzona wiele lat przed jej nabyciem przez powodów. Już więc w momencie jej nabywania, powodowie byli świadomi jej zajęcia pod urządzenie przesyłowe, których lokalizacja nie mogła zostać pominięta przy ustalaniu ceny za całą działkę nr (...). Jak

trafnie wskazał Sąd Okręgowy, zapłacona cena przez powodów wynosiła tylko 26 zł za metr kwadratowy tej działki. Powodowie nie nabywali więc nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę. Nie mogli więc w tej sprawie oczekiwać, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z wydzielonej działki nr (...) za okres późniejszy, zostanie przyjęte, że chodzi o działkę przeznaczoną pod zabudowę, dlatego, że w istotnym dla sprawy okresie nie obowiązywał plan przestrzennego jej zagospodarowania. Wszystkie opinie, w których aktualne przeznaczenie tej działki, wyłączające jej zabudowanie, nie zostało uwzględnione, nie mogły więc już z podanego powodu zostać uznane za dowody podlegające wykorzystaniu w tej sprawie.

Nie można więc było uwzględnić przede wszystkim wartości dowodowej prywatnej opinii, sporządzonej na zlecenie powodów i załączonej do pozwu, w której wysokość należności objętej żądaniem została określona na kwotę ponad dziesięć razy większą w porównaniu do ustaleń dokonanych w tej sprawie przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego A. Z.. Odmienne wnioski zawarte w opinii prywatnej załączonej do pozwu, która mogła zostać uznana tylko za umotywowane fachowo twierdzenia powodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), zostały sformułowane w taki sposób, jakby przedmiotem powództwa było roszczenie o odszkodowanie za zmniejszenie wartości działki nr (...) wskutek urządzenia pod jej powierzchnią linii przesyłowej, a nie roszczenie z tytułu wynagrodzenia należnego powodom z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z tej działki po jej nabyciu przez powodów. Przeoczone więc zostało w konstrukcji powództwa i w treści prywatnej opinii załączonej do pozwu, że powodowie nabyli nieruchomość po korzystnej cenie, pod powierzchnią której była już urządzona linia przesyłowa z dwóch rurociągów. Powodowie nie byli więc uprawnieni do zgłoszenia takiego wynagrodzenia, jakby przedmiotem tego powództwa było ograniczenie praw powodów w zakresie korzystania z działki nr (...) poprzez urządzenie na niej tej linii przesyłowej. Nie było tym samym podstaw do ustalenia wysokości kwoty należnej powodom na podstawie art. 224 w zw. z art. 225 § 2 k.c. na podstawie opinii załączonej do pozwu.

Podstawą ustalenia przez Sąd Okręgowy wynagrodzenia dochodzonego na podstawie podanych przepisów nie mogła być też opinia biegłego sądowego A. P., ani opinia biegłego A. G.. Pierwsza z tych opinii była w istocie niekorzystna dla skarżących. Oparta bowiem została na opinii biegłego geodety J. P., który wadliwie przyjął, że nie cała, lecz część działki nr (...) była wykorzystywana przez stronę pozwaną. Biegły P. również więc założył wadliwie, że pozwana korzystała bez tytułu prawnego tylko z części działki nr (...). Zasadnie, a przy tym korzystnie dla powodów, Sąd Okręgowy uznał, opierając się również na decyzji z 20 lutego 2007 r. o podziale działki (...), wskutek którego wydzielona została działka nr (...) w związku z jej wykorzystaniem na urządzenie spornej linii kanalizacyjnej z 40 metrowym pasem eksploatacyjnym, że w istotnym dla sprawy okresie, pozwana korzystała bez tytułu prawnego z całej działki nr (...), która nie mogła zostać wykorzystana na inne cele niż to wynikało ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...), uchwalonego uchwałą (...) z 9 lipca 2001 r., a następnie też uchwałą z 10 października 2010 r.

Opinia biegłego A. G. nie mogła stanowić podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodom. Przy jej sporządzeniu biegły popełnił bowiem przede wszystkim dwa błędy metodologiczne, które zupełnie dyskwalifikowały jej wartość dowodową. Pierwszy błąd polegał na pominięciu przez tego biegłego, w związku z niemożliwością wskazania podobnych działek, specyficznego położenia i przeznaczenia działki nr (...), czyli na założeniu, że ograniczenia związane z jej położeniem na obszarze zieleni chronionej oraz niemożliwością zabudowania, nie wystąpiły w okresie istotnym dla tej sprawy. Przyjęcie takiego założenia, tylko dlatego, że nie można było wskazać działek porównywalnych, w ogóle nie było uzasadnione. Pominięte bowiem zostały w ten sposób najbardziej istotne okoliczności, które miały podstawowe znaczenie dla ustalenia wartości działki nr (...), w oparciu o którą należność objęta pozwem została wyliczona na kwotę ponad trzykrotnie wyższą w porównaniu do opinii biegłego A. Z., w której zostały uwzględnione uwarunkowania pominięte w opinii biegłego G..

Drugi i zupełnie wystarczający błąd metodologiczny, zawarty w opinii biegłego G., dotyczył wyliczenia wynagrodzenia za okres od stycznia 2003 r. do września 2010 r. tylko na podstawie poziomu cen za okres od maja 2009 r. do września 2010 r., czyli za ostatnie półtora roku z ponad siedmioletniego okresu objętego żądaniem powodów. Opinia sporządzona przez biegłego G. zasadnie została więc pominięta przez Sąd Okręgowy. Jej wartość dowodowa nie została przy tym podważona przez odmienne stanowisko Sądu Okręgowego, które nie byłoby w tym zakresie wystarczające

(por. wyroki Sądu Najwyższego z 26 października 2006 r., I CSK 166/06 oraz z 29 listopada 2006 r., II CSK 245/06), lecz przez sporządzenie kolejnej opinii przez biegłego posługującego się tytułem naukowym, w której nie zostały popełnione podobne błędy.

Ocena opinii sporządzonej przez biegłego Z., przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, była poprawna i zasługiwała na pełną aprobatę ze strony Sądu Apelacyjnego. Wykazała w każdym razie przekonująco, że opinia sporządzona przez biegłego G. nie mogła stanowić podstawy do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodom. Odmienne stanowisko powodów, wyrażone w zarzutach apelacji podniesionych w celu bezzasadnego podważenia wartości dowodowej opinii sporządzonej przez biegłego A. Z., nie zasługiwało na uwzględnienie w zakresie dotyczącym treści i wniosków tej opinii, jak też obiektywizmu biegłego, w stosunku do którego nie został zgłoszony wniosek o jego wyłączenie. Nie zostało ponadto wykazane, by zachodziły okoliczności podważające bezstronność biegłego, którego znaczące doświadczenie zawodowe, również nabyte w ramach sporządzania operatów na zlecenie miasta (...), które nie było stroną tej sprawy, mogło potwierdzać wysoką jakość opinii sporządzanych przez biegłego Z.. Nie podważało natomiast jakości opinii sporządzonej w tej sprawie za zlecenie Sądu Okręgowego.

Analizując opinię biegłego Z., Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy, nie dopatrywał się w niej żadnych wad w zastosowanej metodzie jej sporządzenia, jakości uzasadnienia oraz wyprowadzonych z niego wniosków. Biegły uwzględnił lokalizację działki nr (...), ograniczenia w zakresie możliwego jej przeznaczenie oraz sposób wykorzystania pozwalający jednak na uzyskanie pożytków. Wiarygodne były też informacje biegłego o niemożliwości ustalenia wynagrodzenia na podstawie określenia wysokości czynszu z wynajmu innych, podobnych nieruchomości o porównywalnych parametrach i lokalizacji. W tych warunków, przekonujące było zastosowanie metody polegającej na obliczeniu wygrodnienia w oparciu o czynsz dzierżawny ustalony na podstawie wartość tej działki w stosunku do jej powierzchni oraz przy uwzględnieniu współczynnika oddającego możliwy udział właścicieli w korzystaniu z tej nieruchomości, który został szczegółowo uzasadniony poprzez obliczenie wielkości dochodów, które mogłyby zostać uzyskane z hodowli drzew na tej działce. Jej zajęcie pod linię przesyłową nie wyłączało bowiem możliwości uzyskiwania takich dochodów, lecz w wyliczonym przez biegłego wymiarze wprowadzało w tym zakresie tylko ograniczenia. Wyliczenie podanego wskaźnika na 20 % było więc przekonujące, oparte zostało na solidnych danych, które zostały poddane przez biegłego wielu szczegółowym oraz fachowym kalkulacjom. Nie sposób zakwestionować więc poprawność wniosków, do których doszedł biegły Z. w opinii będącej podstawą ustalenia przez Sąd Okręgowy należnego powodom wynagrodzenia na kwotę 20946 zł. W porównaniu do opinii innych biegłych, które zostały w tej sprawie sporządzone, większa wartość dowodowa opinii biegłego Z. jest jednoznaczna i nie powinna podlegać wątpliwości, zwłaszcza po zapoznaniu się z jej dokładnością, rozległością uwzględnionych czynników, fachowością w podejściu do realizacji zadania, które Sąd Okręgowy postawił przed biegłym Z..

Odmienne stanowisko skarżących nie było zasadne. Podane w apelacji zastrzeżenia stanowiły amatorską polemikę ze strony skarżących. Nie zostały natomiast wykazane. Podważenie wartości dowodowej ekspertyzy, która została sporządzona w oparciu o trafne założenia metodologiczne, w tym dotyczące dopuszczalnego korzystania z działki nr (...) i występujących w tym zakresie ograniczeń, musiałoby się wiązać z przeprowadzeniem dowodu z innej jeszcze opinii, również sporządzonej na podstawie podobnych założeń, jednak przez biegłego o wyższych kwalifikacjach albo przez odpowiedni instytut. W sytuacji, gdy opinia biegłego Z. została wykonana poprawnie, z zachowaniem wszelkich wymaganych w tym zakresie standardów, Sąd Apelacyjny nie był władny, aby kwestionować zawarte w niej elementy fachowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 1986 r., IV CR 116/86). Do podważenia wniosków sformułowanych przez biegłego Z. nie można zaś było posłużyć się opinią biegłego G. ze względu na błędne założenia, które ten biegły przyjął w sporządzonej opinii. Wynagrodzenie należne powodom za cały okres podany w pozwie można więc było ustalić na podstawie opinii biegłego Z.. Za bezzasadne należało więc uznać zarzuty dotyczące jej wykorzystania przez Sąd Okręgowy we wskazanym zakresie.

Na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy protokołu okazania i wydania nieruchomości, które zostały wywłaszczone na rzecz (...) S.A. w W., jak również operatów działek nr (...). Zasadnie Sąd Okręgowy wskazał, że wymienione dokumenty nie były przydatne w tej sprawie. Zostały bowiem sporządzone w innym celu niż ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z innej działki powodów. Działki

objęte postępowaniem wywłaszczeniowym miały też inne przeznaczenie, związane z ich wykorzystaniem na potrzeby przebudowy linii kolejowej. Nie były ponadto zajęte pod linię przesyłową, tak jak działka nr (...). Z opinii biegłego Z. wynika zresztą, że wskazane okoliczności były biegłemu znane, a mimo to dokumenty, na które powodowie powoływali się w apelacji, nie zostały przez biegłego wykorzystane. Wysoki poziom opinii sporządzonej przez biegłego Z. uzasadnia uznanie, że gdyby operaty sporządzone we wskazanym postępowaniu wywłaszczeniowym były przydatne w tej sprawie, zostałyby wykorzystane przez biegłego. Sąd Okręgowy ustalił więc wynagrodzenie należne powodom na właściwym poziomie. Dodać tylko należy, że w sytuacji, gdy powodowie pozostają właścicielami innych działek, które zostały wydzielone z dawnej działki nr (...), położonych obok działki nr (...), i mających dostęp do drogi publicznej, potencjalne nawet wykorzystanie działek sąsiednich stanowiących całość wraz z działką nr (...), nawet na cele rekreacyjne albo związane z gospodarką leśną, w niewielkim stopniu ogranicza powodów w zakresie korzystania z działki, pod której powierzchnią została urządzona kanalizacja. Mogąc zagospodarować w pełni pozostałą część działki nr (...), nawet pod zabudowę, której ostatecznie nie można wykluczyć przy ewentualnej zmianie jej przeznaczenia, z działki nr (...) powodowie mogliby korzystać jak z niezabudowanej części tej samej posesji, zwłaszcza że nabyli w 2002 r. nieruchomości częściowo zajętej pod instalację kanalizacyjną. Apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie.

Na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny sprostował oczywistą niedokładność w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku poprzez dopisanie danych powodów, na rzecz których Sąd Okręgowy zasądził sporną należność.

Oddalenie apelacji uzasadniało ponadto obciążenie powodów kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez stronę pozwaną. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. powodowie zostali obciążeniu tylko wynagrodzeniem za udział zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w stawce podstawowej przewidzianej dla spraw o zapłatę i przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia, która została podana w apelacji powodów.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Beata Kozłowska Paulina Aslanowicz