

Sygn. akt I ACa 1251/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Krzysztof Depczyński

Sędziowie: SA Dorota Ochalska – Gola (spr.)

SO del. Elżbieta Zalewska - Statuch

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **K. O. K. B. z siedzibą w Ł., G. G. (1), J. R. (1), E. A. (1), M. J. (1), A. M. (1) i K. P. (1)**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 6 czerwca 2014 r. sygn. akt II C 1283/08

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2, 3, 4, 6, 7 i 8 w ten sposób, że:

- w punkcie 1a wyroku podwyższa zasądzoną kwotę 17.575,77 zł do kwoty 22.817,60 (dwadzieścia dwa tysiące osiemset siedemnaście i 60/100) zł i obniża zasądzoną kwotę 221,83 zł do kwoty 158,80 (sto pięćdziesiąt osiem i 80/100) zł;
- w punkcie 1b wyroku podwyższa zasądzone kwoty po 6.590,88 zł do kwot po 8.556,30 (osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć i 30/100) zł i obniża zasądzone kwoty po 83,22 zł do kwot po 59,50 (pięćdziesiąt dziewięć i 50/100) zł;
- w punkcie 1c wyroku podwyższa zasądzone kwoty po 2.196,96 zł do kwot po 2.852,10 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa i 10/100) zł i obniża zasądzone kwoty po 27,74 zł do kwot po 19,80 (dziewiętnaście i 80/100) zł;
- w punkcie 1d wyroku podwyższa zasądzone kwoty po 1.098,48 zł do kwot po 1.426,05 (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia sześć i 5/100) zł i obniża zasądzone kwoty po 13,87 zł do kwot po 9,90 (dziewięć i 90/100) zł;
- w punkcie 3 wyroku obniża zasądzoną kwotę 6.162 zł do kwoty 5.873,60 (pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy i 60/100) zł;
- w punkcie 4 wyroku obniża podlegającą ściągnięciu kwotę 1.332,91 zł do kwoty 1.304,18 (jeden tysiąc trzysta cztery i 18/100) zł;
- w punkcie 6 a wyroku obniża zasądzone kwoty po 1.605,34 zł do kwot po 1.384,57 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt cztery i 57/100) zł;

- w punkcie 6 b wyroku obniża zasądzone kwoty po 535,11 zł do kwot po 461,52 (czteryście sześćdziesiąt jeden i 52/100) zł;
- w punkcie 6 c wyroku obniża zasądzone kwoty po 267,55 zł do kwot po 230,76 (dwieście trzydzieści i 76/100);
- w punkcie 7 a wyroku obniża podlegające pobraniu kwoty po 444,45 zł do kwot po 434,74 (czteryście trzydzieści cztery i 74/100) zł;
- w punkcie 7 b wyroku obniża podlegające pobraniu kwoty po 148 zł do kwot po 144,90 (sto czterdzieści cztery i 90/100) zł;
- w punkcie 7 c wyroku obniża podlegające pobraniu kwoty po 74 zł do kwot po 72,45 (siedemdziesiąt dwa i 45/100) zł;
- w punkcie 8 wyroku podwyższa podlegającą pobraniu kwotę 1.097,78 zł do kwoty 1.402,71 (jeden tysiąc czterysta dwa i 71/100) zł;

II. umarza postępowanie apelacyjne:

a/ z apelacji K. O. K. B. z siedzibą w Ł. w zakresie kwoty 25.268,52 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem i 52/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 r.;

b/ z apelacji G. G. (1), J. R. (1), E. A. (1), M. J. (1), A. M. (1) i K. P. (1) w zakresie kwoty 28.427,76 (dwadzieścia osiem tysięcy czterysta dwadzieścia siedem i 76/100) zł z ustawowymi odsetkami od 1 października 2008 r.;

III. oddala apelacje w pozostałej części;

IV. nie obciąża powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi oraz kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1251/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny:

1. zasądził od pozwanego Miasta Ł. na rzecz:

a) K. O. K. B. z siedzibą w Ł. kwotę 17.575,77 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2008 roku do dnia zapłaty i kwotę 221,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2008 roku do dnia zapłaty,

b) G. G. (1) i J. R. (1) kwoty po 6.590,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 roku do dnia zapłaty i kwoty po 83,22 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2008 roku do dnia zapłaty;

c) E. A. (1) i M. J. (1) kwoty po 2.196,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 roku do dnia zapłaty i kwoty po 27,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2008 roku do dnia zapłaty,

d) A. M. (1) i K. P. (1) kwoty po 1.098,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 roku do dnia zapłaty i kwoty po 13,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2008 roku do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. zasądził od K. O. K. B. z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 6.162 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazał ściągnąć od K. O. K. B. z siedzibą w Ł. z zasądzanego świadczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.332,91 zł tytułem części nieuiszczonych wydatków od oddalonej części powództwa;

5. nie obciążył K. O. K. B. z siedzibą w Ł. nieuiszczonymi kosztami procesu w pozostałej części;

6. zasądził na rzecz Miasta Ł. tytułem zwrotu kosztów procesu kwoty:

a) od G. G. (1) i J. R. (1) po 1.605,34 zł,

b) od E. A. (1) i M. J. (1) po 535,11 zł,

c) od K. P. (1) i A. M. (1) po 267,55 zł;

7. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem części nieuiszczonych wydatków kwoty:

a) od G. G. (1) i J. R. (1) po 444,45 zł,

b) od E. A. (1) i M. J. (1) po 148 zł,

c) od K. P. (1) i A. M. (1) po 74 zł;

8. nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.097,78 zł , w tym kwotę 263,31 zł z niewykorzystanych zaliczek uiszczonych w dniu 7 listopada 2013 roku i kwotę 50 zł z niewykorzystanej zaliczki uiszczonej w dniu 3 grudnia 2010 roku;

9. nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi: solidarnie na rzecz G. G. (1), J. R. (1), E. S., M. J. (1), A. M. (1) i K. P. (1) kwotę 5,59 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW NT (...) w następujących częściach:

- K. O. K. B. - 144/360 części (ujawniony w KW na podstawie dziedziczenia po zmarłym w dniu 13.03.1993 roku W. B., który stał się współwłaścicielem nieruchomości na podstawie zapisu F. T. zmarłej 16 maja 1955 roku),

- G. G. (2) - 54/360 części (ujawniony w KW na podstawie dziedziczenia po zmarłej w 1988 roku I. G.),

- J. R. (1) - 54/360 części (jako następczyni prawna ujawnionego w KW J. R. (2) zmarłego 10 stycznia 2009 roku, który stał się właścicielem na skutek dziedziczenia po zmarłym 3 listopada 1969 roku C. R.),

- E. A. (1) - 18/360 części (ujawniona w KW na skutek dziedziczenia po zmarłym w 1986 roku J. F.),

- M. J. (1) - 18/360 części (ujawniona w KW na podstawie dziedziczenia po zmarłej w dniu 16 maja 1955 roku F. T.),

- A. M. (1) - 9/360 części (jako następca prawny ujawnionego w KW J. M., który z kolei odziedziczył spadek po zmarłej w 1984 roku M. M.),

- K. P. (1) - 9/360 części (jako następca prawny ujawnionej w KW H. P., która nabyła spadek po zmarłej w 1984 rok M. M.).

Decyzjami z dnia 24 lutego i 11 września 1978 roku część powyższej nieruchomości została wywłaszczona na potrzeby budowy Oczyszczalni (...) - Ł.. Wywłaszczenie dotyczyło działek: 60 , 60/4 , 60/10, 76/6, 76/10 , 76/11, 76/12, 76/14 nie objętych pozwem.

Miasto Ł. było właścicielem urządzeń wodociągowych o przekroju 200 mm i kanalizacji sanitarnej o przekrojach 200, 300 i 1000 mm, do dnia 31 grudnia 2006 roku, kiedy to urządzenia te wniesione zostały aportem do (...)

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Natomiast urządzenia kanalizacji deszczowej o przekroju 800 mm były przedmiotem własności strony pozwanej przez cały okres objęty pozwem.

Powodowie wzywali Miasto Ł. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu pismami z dnia 9 i 23 czerwca 2008 roku. Wezwania dotyczyły okresu od 1 października 2008 roku do 31 grudnia 2006 (instalacja wodociągowa i kanalizacja sanitarna) i od 1 października 2008 roku do 31 grudnia 2007 roku (kanalizacja deszczowa). W pismach z dnia 1 lipca i 29 sierpnia 2008 roku otrzymali odpowiedzi negatywne.

Według obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ł. i szczegółowego planu zagospodarowania osiedla budownictwa jednorodzinnego (...), nieruchomość powodów znajdowała się w różnych strefach urbanistycznych o różnym przeznaczeniu. Część przy ulicy (...) przeznaczona była pod projektowaną Aleję (...), ulice (...), poszerzenie ul. (...) z węzłem komunikacyjnym i pasem zieleni izolacyjnej. Ta inwestycja drogowa obecnie jest w fazie koncepcji, przy czym planuje się sporządzenie koncepcji wielowariantowej przebiegu trasy wraz z uzyskaniem decyzji środowiskowej, która wskaże dopiero wariant przyjęty do realizacji. Część przy ulicy (...) to teren, który przeznaczony był w całości pod zieleni urządzoną i strefę hydrologiczną ochronną dla rzeki S.. Obecnie dla tego terenu, z wyjątkiem południowo-wschodniej części działki (...), nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, Miasto Ł. przystąpiło do jego sporządzania. Dla przedmiotowej nieruchomości nie była także wydana decyzja indywidualna o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z projektem planu, który jest na etapie uzgodnień zewnętrznych, działka (...) przeznaczona jest częściowo pod drogę, częściowo pod lasy, działka (...) pod zieleni urządzoną, 76/2 pod tereny wód powierzchniowych, działka (...) pod tereny lasów, a część pod zabudowę usługową i część pod drogę. Część działki (...) objęta jest uchwałą Nr XLIV/837/2000 Rady Miejskiej w Ł. z 19 lipca 2000 roku o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym znajduje się ona na terenach zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

W oparciu o opinię biegłej sądowej E. R. (1) Sąd pierwszej instancji przyjął do podstawy faktycznej, że przy uwzględnieniu treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. (załącznik do uchwały Rady Miejskiej z 3 kwietnia 2002 roku nr (...)), a także aktualnych, ogólnych założeń co do wykorzystania nieruchomości (poza fragmentem działki (...)), nieruchomość zakwalifikowana może być jako tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych w kolizji z projektowanym połączeniem Al. (...) z trasą S-14. Studium nie jest prawem miejscowym. Zasada dobrego sąsiedztwa nie decyduje o przeznaczeniu nieruchomości na etapie jej wyceny.

Powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania urządzeń infrastruktury technicznej, zlokalizowanych na działkach objętych pozwem, obejmujących kanały sanitarne, deszczowy z ich 5-cio metrową strefą ochronną oraz wodociąg wraz z jego 3 metrową strefą ochronną wynosi ogółem 6175 m², w tym powierzchnia dla kanału deszczowego wynosi 1052 m², a dla kanałów sanitarnych i wodociągu 5.123 m². Nieruchomość objęta pozwem jest także przedmiotem posiadania przez gestora linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV, średniego i niskiego napięcia.

Powierzchnia pasa ograniczonego użytkowania z uwzględnieniem współposiadania nieruchomości przez właściciela linii energetycznej wynosi 6.085,40 m², w tym dla kanału deszczowego 1.052 m², a dla kanałów sanitarnych i wodociągu - 5.033,4 m².

Wysokość wynagrodzenia w związku z kanalizacją deszczową należnego za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od stycznia 2007 roku do września 2008 roku wynosi 1.294 zł. Wysokość wynagrodzenia w związku z wodociągiem oraz kanalizacją sanitarną i deszczową za okres od października 1998 do grudnia 2006 roku wynosi 43.200 zł. Wynagrodzenie to uwzględnia współposiadania nieruchomości wykonywane także przez właściciela linii energetycznej na poziomie udziałów 0,33 (dla trzech współistniejących sieci) i 0,5 (dla dwóch współistniejących sieci) dla poszczególnych sieci w pasie wspólnym, a także zróżnicowane przeznaczenie poszczególnych części gruntu - tereny zielone (działki (...)), tereny pod planowane drogi (działki (...), częściowo 76/13), tereny pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami (częściowo działka (...)), co miało znaczenia dla zastosowanych stawek za metr powierzchni.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd pierwszej instancji za wiarygodną uznał opinię biegłej E. R.. Opinia ta była kilkakrotnie uzupełniana, ale ostatecznie – zdaniem Sądu Okręgowego - biegła wyjaśniła wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia kwestie. Opierając się na wyjaśnieniach biegłej E. R. Sąd pierwszej instancji za niezasadny uznał zwłaszcza zarzut strony powodowej dotyczący pominięcia przez biegłą przy ustalaniu charakteru ocenianych gruntów istniejących planów dotyczących zagospodarowania nieruchomości, zasady tzw. dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz informacji Zarządu Dróg i (...) i opinii urbanistycznej określających przeznaczenie terenu na cele komunikacyjne. Oceniając pozytywnie ostateczny wynik prac biegłej E. R., Sąd Okręgowy oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

W rozważaniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie powodów o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajduje, co do zasady, podstawę w treści przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. W świetle poglądów orzecznictwa właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza służebności w złej wierze z należącej do niego nieruchomości, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 29/05, opubl. OSNC 2006/4/64 oraz w wyroku z dnia 3 lutego 2010 roku., sygn. akt II CSK 444/09, opubl. LEX nr 578038).

Faktyczne władztwo podmiotów eksploatujących różnego typu urządzenia przesyłowe odpowiada władztwu wynikającemu ze służebności gruntowej. Według art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest osoba, która korzysta z cudzej rzeczy w zakresie odpowiadającym treści służebności. W stanie faktycznym sprawy oznacza to korzystanie z nieruchomości powodów w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługiwałaby służebność gruntowa.

Przesłanki uzasadniające takie roszczenie w niniejszej sprawie zostały wykazane. Powodowie byli właścicielami nieruchomości, na której posadowiono wodociąg i przewody kanalizacyjne (sanitarne i deszczowy) w okresie objętym pozwem, bądź też swą legitymację opierają prawidłowo na dziedziczeniu praw swych poprzedników. Także legitymacja czynna powodowego K., wbrew stanowisku strony pozwanej, została wykazana dokumentami w postaci wpisów w księdze wieczystej o zapisie, wyroku nakazującego zrealizowanie zapisu i postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po zapisobiercy.

Strona pozwana była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, albowiem bezspornie jej własność stanowiły w okresie objętym pozwem, usytuowane na nieruchomości powodów urządzenia (kanalizacja sanitarna i wodociąg do końca 2006 roku, a kanalizacja deszczowa także i później), o których mowa w art. 49 § 1 k.c.. Ostatecznie niesporne między stronami było, że działek objętych pozwem nie dotyczyły złożone w początkowym etapie postępowania decyzje wywłaszczeniowe, podobnie jak i przekroje ciągów wodno - kanalizacyjnych. Władztwo pozwanej uznać należało za posiadanie w złej wierze.

Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu - które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wdzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą - powinny podlegać stosownej modyfikacji. W ramach obiektywnych kryteriów można tu zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności.

W oparciu o wyliczenie wynagrodzenia w opinii biegłego , Sąd Okręgowy dokonał ustalenia kwot należnych poszczególnym powodom, przy uwzględnieniu posiadanych przez nich udziałów we współwłasności, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie należnymi na podstawie art. 481 § 1 k.c. Sąd pierwszej instancji wyliczeń tych dokonał oddzielnie dla wynagrodzenia z tytułu posadowienia na gruncie kanalizacji deszczowej za okres od 1 stycznia 2007 do 30 września 2008 r., mając na uwadze, że przed wytoczeniem powództwa powodowie nie wzywali pozwanej do

spełnienia świadczenia w tym zakresie. Ostatecznie roszczenie powodowego K. za ten okres było zasadne w zakresie kwoty 517,60 zł, w tym z ustawowymi odsetkami od kwoty 295,77 zł od dnia 1 października 2008 roku oraz od kwoty 221,83 zł - od dnia 31 października 2008 r.; roszczenia powodów G. G. i J. R. zamykały się kwotami po 194,10 zł dla każdego, w tym z ustawowymi odsetkami od kwot 110,88 zł od dnia 1 października 2008 r. oraz od kwot 83,22 zł – od dnia 31 października 2008 r.; roszczenia powódek E. A. i M. J. były zasadne co do kwot po 64,70 zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 36,96 zł od dnia 1 października 2008 r. oraz od kwot 27,74 zł – od dnia 31 października 2008 r., roszczenia powodów A. M. i K. P. były zasadne co do kwot po 32,35 zł dla każdego z nich, z ustawowymi odsetkami od kwot 18,48 zł od dnia 1 października 2008 r. oraz od kwot po 13,87 zł - od dnia 31 października 2008 r.

W zakresie roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystnia z gruntu zajętego pod urządzenia kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej za okres od 1 października 1998 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku, Sąd Okręgowy uznał za zasadne roszczenie powodowego K. co do kwoty 17.280 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2008 r. , roszczenia powodów G. G. i J. R. w zakresie kwot po 6.480 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 r. , roszczenia powódek E. A. i M. J. w zakresie kwot po 2.160 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 r., zaś roszczenia powodów A. M. i K. P. w zakresie kwot po 1.080 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2008 r. W pozostałym zakresie żądanie pozwu jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy odniósł się także do żądania waloryzacji świadczeń zgłoszonego przez powodów. Podstawę tego rodzaju żądania stanowi przepis art. 358¹ § 3 k.c., zgodnie z którym w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczeni pieniężnego.

Analizując poziom inflacji w okresie, którego dotyczyło roszczenie, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że nie chodzi o czas, kiedy zmiana siły nabywczej pieniądza wynikała z tzw. inflacji galopującej (powyżej 50%), czy hiperinflacji, jaka miała miejsce w latach 1990-1992. W okresie objętym pozwem inflacja nie przekraczała 10%, a od roku 2001 mieliśmy do czynienia z tzw. inflacją pełzającą (poniżej 5%), zatem zmiana siły nabywczej nie była znaczna, co mieści się w granicach zwykłego ryzyka w obrocie prawnym. Podkreślił także należy „waloryzacyjną” funkcję odsetek ustawowych, które w omawianym okresie przewyższały inflację.

Z tych względów także żądanie w tej części podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, rozliczając je między stronami, przy uwzględnieniu, że żądanie pozwu zostało ostatecznie uwzględnione w około 7,2 %. W tej samej proporcji obciążono strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Apelacje od powyższego wyroku złożyli powodowie.

W chronologicznie pierwszej apelacji wywiedzionej przez K. O. K. B. w Ł. , powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo w stosunku do niego ponad kwotę 17.797,60 zł do kwoty 74.121,12 zł oraz w części orzekającej o kosztach procesu. Apelujący zaskarżył ponadto postanowienia Sądu Okręgowego, od których nie przysługiwało zażalenie w toku instancji tj. postanowienie z dnia 10 grudnia 2012 r., dotyczące ponownego dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego niż E. R. (1) oraz postanowienie tego Sądu z dnia 28 maja 2014 r. dotyczące oddalenia wniosków strony powodowej o powołanie nowego biegłego. Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 154 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przepisu wykonawczego w postaci § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskutek niezastosowania tych norm prawnych i

nieuwzględnienia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, tj. przeznaczenia nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych,

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy a w szczególności:

a) art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. wskutek wydania błędnego orzeczenia na podstawie mylnego ustalenia faktów w oparciu o błędne opinie biegłej E. R. (1), niezweryfikowane zgodnie z wnioskami strony powodowej,

b) art. 232 w zw. z art., art. 224 § 1 i 380 k.p.c. wskutek :

- wydania postanowienia z dnia 10 grudnia 2012 r. orzekającego w pkt. 1 o uchyleniu postanowienia Sądu z dnia 21 kwietnia 2011 r. o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego niż E. R. (1) a w pkt. 2 o zleceniu tej biegłej uzupełnienia pierwszej jej opinii z dnia 4 stycznia 2010 r. zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 24 października 2011 r., tj. z uwzględnieniem współposiadania nieruchomości wykonywanego przez właściciela linii energetycznej, co oznaczało respektowanie przez Sąd pierwszej z sześciu pisemnych opinii biegłej,

- oddalenia przez Sąd wnioskowanego przez stronę powodową pismem z dnia 1 grudnia 2010 r. uchylenia w/w postanowienia z dnia 10 grudnia 2012 r.,

- oddalenia postanowieniem wydanym podczas rozprawy z dnia 28 maja 2014 r. wniosku strony powodowej o powołanie innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Dodatkowo na podstawie art. 368 § 1 pkt. 4 w zw. z art., art. 241 i 381 k.p.c. apelujący przedstawił nowy dowód w postaci ekspertyzy rzeczoznawcy dr inż. Z. T. (1), wnosząc ewentualnie o potraktowanie tej ekspertyzy jako dowodu z opinii biegłego sądowego. Wniósł również o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości i czynszów dzierżawnych w zakresie objętym wskazanymi postanowieniami dowodowymi Sądu Okręgowego. W konkluzji apelujący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym i uwzględnienie powództwa w stosunku do tego powoda do kwoty 74.121,12 zł z należnymi odsetkami , a także o zmianę orzeczenia o kosztach i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W apelacji z dnia 15 lipca 2014 r. pozostali powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo ponad łączną kwotę 19.772, 64 zł oraz dodatkowo kwotę 249,66 zł w zakresie oddalenia powództwa co do dalszej kwoty 83.386,26 zł w tym:

- na rzecz G. G. (1) i J. R. (1) do kwot po 27.795, 60 zł, tj. łącznie 55.591,20 zł i dodatkowo po 83,22 zł, tj. łącznie 166,44 zł;

- na rzecz E. A. (1) i M. J. (1) do kwot po 9.265,14 zł, tj. łącznie 18.530,28 zł i dodatkowo po 27,74 zł, tj. łącznie 55,48 zł;

- na rzecz K. P. (1) i A. M. (1) do kwot po 4.632, 57 zł, tj. łącznie 9.265,14 zł i dodatkowo po 13,87 zł, tj. łącznie 27,74 zł.

Apelujący zaskarżyli ponadto postanowienia Sądu Okręgowego, od których nie przysługiwało zażalenie w toku instancji tj. postanowienie z dnia 10 grudnia 2012 r., dotyczące ponownego dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego niż E. R. (1) oraz postanowienie tego Sądu z dnia 28 maja 2014 r. dotyczące oddalenia wniosków strony powodowej o powołanie nowego biegłego. W apelacji wywiedli zarzuty tożsame z zarzutami przedstawionymi w apelacji powodowej K. O. K. B. w Ł., ponadto także powołali się na nowy dowód w postaci ekspertyzy dr inż. Z. T. (2), wnosząc ewentualnie o potraktowanie tej ekspertyzy jako dowodu z opinii biegłego sądowego. Apelujący domagali się również o dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości i czynszów dzierżawnych w zakresie objętym wskazanymi postanowieniami dowodowymi Sądu Okręgowego.

W konkluzji apelujący powodowie G. G., J. R., A. A., M. J., K. P. i A. M. wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w oparciu o dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym przez uwzględnienie powództwa do kwoty 103.158,89 zł , czy też zasądzenie dodatkowo kwoty 83.386,25 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2014 r. , sprostowanym następnie na rozprawie apelacyjnej w dniu 19 listopada 2014 r., K. O. K. B. w Ł. cofnął apelację ponad podlegającą dodatkowemu zasądzeniu kwotę 31.055 zł, domagając się ostatecznie zmiany wyroku Sądu Okręgowego przez zasądzenie na rzecz powodowego K. dodatkowo kwoty 31.055 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2008 r. oraz stosownej zmiany orzeczenia tego Sądu o kosztach procesu, a nadto wnosząc o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez powoda w instancji apelacyjnej (pismo procesowe k 831, protokół skrócony rozprawy apelacyjnej k 836 v.)

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 19 listopada 2014 r. pełnomocnik pozostałych powodów w ich imieniu cofnął apelację ponad kwotę 54.958,50 zł, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa do kwoty 54.958,50 zł , czy też poprzez zasądzenie dodatkowo kwoty 34.936,34 zł, w odpowiedniej proporcji na rzecz każdego z powodów, uwzględniającej wysokość przysługującego każdemu z nich udziału we współwłasności nieruchomości i przy założeniu, że na jeden udział przypada kwota 339.25 zł (pismo procesowe k 834).

W toku postępowania pełnomocnicy powodów wnosili także o dopuszczenie dowodu z zeznań w charakterze świadka rzeczoznawcy sporządzającego operat szacunkowy na ich zlecenie – dr inż. Z. T., na okoliczności objęte operatem szacunkowym (pismo procesowe k 853). Po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny i wydaniu opinii przez biegłego sądowego E. K. wnioskowali także o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego do spraw szacunku nieruchomości (pismo procesowe k 1019).

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 września 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Z. T. (1) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego (protokół skrócony rozprawy apelacyjnej k 1031).

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji dotyczące stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz przysługujących powodom udziałów we współwłasności, posadowienia i przebiegu na terenie spornej nieruchomości kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej oraz prawa własności tych urządzeń przysługującego stronie pozwanej, obowiązujących w latach 1998 - 2008 dla nieruchomości przy ul. (...) uwarunkowań planistycznych. Okoliczności te nie były zresztą przedmiotem sporu między stronami na etapie postępowania apelacyjnego.

W oparciu o przeprowadzone w toku postępowania apelacyjnego dowody Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił co następuje:

Działka gruntu o nr 60/41 przez okres od 1 października 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. znajdowała się na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) Miasta Ł. przyjętym uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej z dnia 2 czerwca 1993 r. Północna część działki, przez którą przebiega sieć kanałów sanitarnych Ø 1000 i Ø 200 stanowiła obszar GP – tereny komunikacyjne, przedłużenie Al. (...). Południowo – zachodni fragment działki, przez którą przebiega kanalizacja sanitarna Ø 1000 stanowił obszar M.Z3.6 – tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. działka nr (...) znajdowała się w obszarze objętym Studium (...) (dalej Studium) przyjętym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 3 kwietnia 2002 r. Północna część działki przez którą przebiega sieć Ø 1000 i Ø 200 stanowiła obszar GP – tereny komunikacyjne oraz strefa

zurbanizowana U. Południowo – zachodni fragment działki, przez który przebiega sieć Ø 1000 stanowił obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka (...) przez okres od 1 października 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. znajdowała się na obszarze objętym MPZP Miasta Ł. przyjętym uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej. Północna część działki, przez którą przebiega sieć ks (kanalizacja sanitarna) Ø 1000 stanowiła obszar M.Z3.6 - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Południowy fragment działki, przez którą przebiega sieć ks Ø 1000 stanowił obszar Z.E3.12 – teren dolin rzecznych, tereny zielone. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. działka nr (...) znajdowała się w obszarze objętym Studium przyjętym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej. Północna część działki, przez którą przebiega sieć ks Ø 1000 stanowiła obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowy fragment działki przez który przebiega sieć ks Ø 1000 stanowił obszar terenów zielonych.

Działka nr (...) przez okres od 1 października 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. znajdowała się na obszarze objętym MPZP Miasta Ł. przyjętym uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej. Całość działki, przez którą przebiega sieć ks Ø 1000 stanowiła obszar Z.E3.12 – teren dolin rzecznych, tereny zielone. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. działka nr (...) znajdowała się w obszarze objętym Studium przyjętym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej. Całość działki przez którą przebiega sieć ks Ø 1000 stanowiła obszar terenów zieleni.

Działka nr (...) przez okres od 1 października 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. znajdowała się na obszarze objętym MPZP Miasta Ł. przyjętym uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej. Południowa część działki, przez którą przebiega sieć ks Ø 300 i sieć wodociągowa (dalej w) Ø 200 stanowiła obszar GP – tereny komunikacyjne oraz obszar M.Z3.6 – tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. działka nr (...) znajdowała się w obszarze objętym Studium przyjętym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej. Południowa część działki, przez którą przebiega sieć ks Ø 300 i w Ø 200 stanowiła tereny komunikacyjne. Południowo – wschodni fragment działki (...), przez który przebiega sieć ks Ø 300 i w Ø 200 w okresie od 14 września 2000 r. do 31 grudnia 2006 r. objęty był częściowym MPZP przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr (...) z dnia 19 lipca 2000 r. i stanowił obszar MN+U zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami oraz tereny komunikacyjne.

Działka nr (...) przez okres od 1 października 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. znajdowała się na obszarze objętym MPZP Miasta Ł. przyjętym uchwałą nr LVII/491/93 Rady Miejskiej. Północno – wschodnia część działki, przez którą przebiega sieć kd (kanalizacja deszczowa) Ø 800 stanowiła obszar M.Z3.6 – tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Południowo – wschodni fragment działki, przez który przebiega sieć kd Ø 800 stanowił obszar L.E2.11 – tereny przyszłej zieleni urządzonej i lasów. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 30 września 2008 r. działka nr (...) znajdowała się w obszarze objętym Studium przyjętym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej. Wschodnia część działki przez którą przebiega sieć kd Ø 800 stanowiła obszar przyszłej zieleni urządzonej i lasów.

Zakres pokrywania się poszczególnych obszarów planistycznych z obszarami stref bezumownego korzystania z gruntu w zakresie opisanych urzędzeń przesyłowych został przedstawiony w zestawieniu na karcie 874 akt (pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 872 -874). Zakres stref planistycznych został ustalony na podstawie obowiązujących aktów prawnych, mapy zasadniczej oraz materiałów archiwalnych zgromadzonych w Miejskiej (...), a także w oparciu o oględziny nieruchomości (uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 978 -979).

Wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną ze służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu w zakresie zlokalizowanych na nieruchomości

powodów sieci wodno – kanalizacyjnej oraz kanalizacji deszczowej należało dokonać przy uwzględnieniu zasad dobrej praktyki rzeczoznawców majątkowych oraz założeń Krajowego Standardu Wyceny (...) 4 „Wycena wynagrodzeń i odszkodowań dla urzędzeń przesyłowych” tzw. metodą pośrednią tj. przy wykorzystaniu wzoru, którego danymi jest m.in. wartość rynkowa gruntu w danym roku oraz rynkowa stopa kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża zwrot zaangażowanego w nieruchomość kapitału. Została określona na podstawie stopy bazowej bezpiecznych lokat kapitałowych na rynku finansowym (obligacji skarbowych), stopnia ryzyka inwestowania w rynek nieruchomości oraz ryzyka operacyjnego inwestowania w daną nieruchomość. Określona stopa kapitalizacji uwzględnia również lokalne dane i realia z (...) rynku dzierżaw wieloletnich nieruchomości gruntowych. Dla obszarów objętych sporem w latach 1998 – 2008 stopy kapitalizacji wynosiły od 6 % do 8 %. Są to stopy kapitalizacji dla gruntów niezabudowanych. Inwestycja polegająca na zakupie gruntów niezabudowanych traktowana jest przeważnie przez inwestorów jako pewna, długoterminowa lokata kapitału o minimalnym ryzyku, przy znikomym corocznych kosztach obsługi takiego terenu i symbolicznych obciążeniach podatkowych. Posiadanie gruntów niezabudowanych w badanym rejonie daje znikome roczne dochody. Nie można tego rynku przyrównywać do rynku powierzchni biurowych czy komercyjnych. Nie jest możliwy zwrot kapitału z niezabudowanego gruntu, terenu zielonego (a takie były przedmiotem sporu) w wysokości 10 -12 %. Aktualnie stopa zwrotu 8 % jest stosowana do zabudowanych nieruchomości w korzystnej lokalizacji. W początku analizowanego w rozpatrywanej sprawie okresu tj. lat 1998 - 2008 kredyt lombardowy dochodził do 6 % (pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 878, uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 1003, ustna opinia biegłego na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. – protokół elektroniczny k 1032 – 00:22:30 – 00:26:58).

Wartość gruntów w poszczególnych latach w okresie od 1998 do 2008 roku została wyliczona metodą korygowanej ceny średniej przy zastosowaniu noty interpretacyjnej nr 1 N11. W przypadku terenów o przeznaczeniu komunikacyjnym i terenów zielonych badanie cen gruntów obejmowało okres objęty sporem. Wyłącznie dla lepszego rozwinięcia wykresu regresji liniowej okres badania cen gruntów rozszerzono na lata 1997 -2008 r. W przypadku wszystkich ocenianych gruntów, z uwagi na znikomą ilość transakcji porównawczych z początku ocenianego okresu, należało posłużyć się danymi z rynku z większej bazy danych. W oparciu o te informacje możliwe było wyliczenie współczynnika wzrostu cen danych gruntów i dla najstarszych lat dokonanie korekty cen gruntu przy jego uwzględnieniu. Przyjmowanie tej samej wartości gruntów przez cały okres lat 1998 -2008 jest błędem, bowiem ceny gruntów w tym okresie rosły w sposób stały. P. K. B. w Ł. w roku 1998 r. sam był stroną transakcji sprzedaży gruntów o przeznaczeniu komunikacyjnym, położonych w rejonie ul. (...) i ul. (...), gdzie cena transakcyjna 1 m² gruntu została określona kwotą około 29 zł. Stąd przyjmowanie w tym samym okresie ceny jednostkowej gruntu o takim samym przeznaczeniu na poziomie 67 zł za 1 m² jest błędem (pisemna podstawowa opinia biegłego sądowego E. K. k 889, 923 – 940, uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 1002 -1003, ustna opinia biegłego na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. – protokół elektroniczny k 1032 – 00:10:45 -00:15:00).

Przy ustalaniu ceny jednostkowej gruntu uwzględnić należało cechy porównawcze nieruchomości takie jak lokalizacja, otoczenie, dostępność infrastruktury, warunki zagospodarowania, przy zastosowaniu noty interpretacyjnej nr 1 N11. Na terenie Ł. nie ma wyraźnej korelacji między ceną jednostkową a powierzchnią gruntu. W przypadku gruntów przeznaczonych pod komunikację ich podział jest uwarunkowany cechami technicznymi pasa drogowego. Innymi słowy, grunt jest „wycinany” tak jak przebiega droga. Powierzchnia poszczególnych działek składających się na pas drogowy nie wpływa na cenę jednostkową 1 m² takich gruntów. Powierzchnia gruntu

nie ma także decydującego znaczenia przy ustalaniu jednostkowej ceny terenów budowlanych. Powierzchnia gruntu jest uzależniona od potrzeb potencjalnych nabywców i celu nabycia takiej nieruchomości. Nie ma takiej zależności, iż grunt o dużej powierzchni można zawsze nabyć taniej, a grunt o mniejszej powierzchni drożej. W rozpatrywanej sprawie grunt powodów nie stanowi działek budowlanych w rozumieniu przepisów prawa, a tereny budowlane, które dopiero po ewentualnym stosownym podziale mogłyby stanowić działki budowlane. Za prawidłowe należy uznać założenia, że poszczególne działki składające się na nieruchomość powodów stanowią - przy uwzględnieniu zróżnicowanego przeznaczenia – grunt jednolity cenowo (pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 889, 923 – 940, uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 1002 -1003, ustna opinia biegłego na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. – protokół elektroniczny k 1032 – 00: 15:30 – 00:19:10, 00:20:17 -00:22:00).

Poprawne ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powodów odpowiadające służebności przesyłu wymagało uwzględnienia stanu prawnego nieruchomości w spornym okresie tj. w latach 1998 -2008. Stąd bez znaczenia dla wysokości tego wynagrodzenia pozostaje uchwalenie w 2015 r. nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ł.

Urząd Miasta Ł. nie prowadzi żadnej listy biegłych, ani nie zatrudnia rzeczoznawców majątkowych. Biegły sądowy E. K. (2) brał udział w przetargach w trybie zamówień publicznych organizowanych przez stronę pozwaną i wykonywał wyceny nieruchomości lokalowych z zasobów Miasta, przy czym koszt takiej wyceny ponosi nabywca lokalu a nie Miasto Ł. (ustna opinia biegłego na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. – protokół elektroniczny k 1032 – 00:27:06 – 00: 42:00).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów w okresie od 1 października 1998 r. do 30 września 2008 r. zamyka się kwotą 57.441 zł, w tym wynagrodzenie za korzystanie ze służebności w zakresie kanalizacji deszczowej w roku 2007 r. wyniosło 500 zł, a w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 30 września 2008 r. odpowiednio 397 zł. Wynagrodzenie to uwzględnia fakt współposiadania nieruchomości także przez gestora przebiegających przez nieruchomość sieci energetycznych wyrażony w tzw. współczynniku współkorzystania (pisemna opinia biegłego sądowego E. K. k 880 – 883).

W wykonanym na zlecenie powoda – K. K. B. w Ł. prywatnym operacie szacunkowym z dnia 26 sierpnia 2014 r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu położonego przy ul. (...) wyliczone zostało na kwotę 122.130 zł (prywatny operat szacunkowy k 809).

Dokonując uzupełniających ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny oparł się na przeprowadzonej w ramach postępowania apelacyjnego opinii pisemnej oraz pisemnych i ustnych opiniach uzupełniających biegłego sądowego E. K. (2), uznając wskazane dowody za w pełni wiarygodne. Biegły w sposób precyzyjny przedstawił tok rozumowania, który doprowadził do konkluzji opinii, przekonująco i logicznie wyjaśnił wszystkie zastrzeżenia i zarzuty stron co do zastosowanej metodologii wyceny, w pogłębiony sposób odniósł się do kryteriów i metody wyceny wartości nieruchomości oraz do ustalenia stóp kapitałowych, jako elementów wzoru, przy pomocy którego ustalona została ostatecznie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów. Przedstawił także argumenty wskazujące na przyczyny rozbieżności w założeniach i końcowych wynikach własnej opinii oraz w sporządzonych w toku sporu opiniach biegłej sądowej E. R. i w prywatnym operacie szacunkowym złożonym przez powodów na etapie postępowania apelacyjnego. W uzupełniającej opinii pisemnej z dnia 22 czerwca 2015 r. ustosunkował się do wszystkich zarzutów strony pozwanej, która po zapoznaniu się z wyjaśnieniami biegłego E. K. nie zgłaszała już dalszych zastrzeżeń do wydanej przez niego opinii. Z kolei w uzupełniającej opinii pisemnej z dnia 10 lipca 2015 r. oraz na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. biegły obszernie, w

sposób logiczny i spójny ustosunkował się do zarzutów podnoszonych przez powodów. W wyniku tych wyjaśnień powodowie sami za przekonujące uznali wyjaśnienia biegłego sądowego E. K. dotyczące tzw. współczynnika współkorzystania (vide pismo powodów k 1018). Podtrzymywali natomiast zarzuty dotyczące przyjętej przez biegłego metody wyceny nieruchomości i tzw. stóp kapitalizacji. Swoje zarzuty wywodzili przy tym z porównania opinii biegłego sądowego z prywatną ekspertyzą sporządzoną na ich zlecenie, co stanowiło także podstawę do sformułowania przez apelujących wniosku o przesłuchanie autorki ekspertyzy dr inż. Z. T. (1) w charakterze świadka, na okoliczność sporządzonej przez nią oceny. Powodowie wnioskowali także o powołanie kolejnego biegłego sądowego, wskazując na istnienie rozbieżności między dwiema opiniami biegłych w tej sprawie, przy czym za dowód w rozumieniu art. 278 k.p.c. apelujący wydają się uznawać prywatny operat szacunkowy wykonany na ich zlecenie. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 września 2015 r. pełnomocnik powodów G. G., J. R., A. A., M. J., K. P. i A. M. podjął także próbę podważenia wiarygodności opinii biegłego E. K. poprzez wykazanie rzekomych powiązań biegłego ze stroną pozwaną.

Z tą krytyką opinii pisemnej podstawowej oraz opinii uzupełniających biegłego sądowego E. K. nie sposób się jednak zgodzić. Nie budzi wątpliwości, że opinia biegłego podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, jednak w oparciu o właściwe dla jej oceny na płaszczyźnie merytorycznej kryteria, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Wszystkie te kryteria uwzględnił Sąd Apelacyjny analizując opinie biegłego sporządzone na etapie postępowania apelacyjnego. Nie może odnieść zamierzonego skutku procesowego kwestionowanie wiarygodności opinii biegłego E. K. poprzez odwołanie się do rzekomych powiązań biegłego ze stroną pozwaną, sugerowanych przez pełnomocnika powodów G. G., J. R., A. A., M. J., K. P. i A. M.. Przede wszystkim powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie tylko nie złożyli wniosku w trybie art. 281 k.p.c. o wyłączenie biegłego, ale nie podnosili żadnych zastrzeżeń co do jego osoby aż do momentu wydania przez niego ustnej opinii na rozprawie apelacyjnej. W judykaturze podkreśla się, że przepis art. 281 k.p.c. nie stanowi podstawy prawnej do kwestionowania opinii biegłego, o którego wyłączenie strona nie wnosiła (tak SN w wyroku z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie II UK 344/07, LEX nr 497701). Według art. 281 k.p.c. aż do ukończenia czynności biegłego strona może żądać jego wyłączenia z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego. Przyczyną wyłączenia biegłego na wniosek strony jest zatem istnienie okoliczności tego rodzaju, że mogłaby ona wywołać uzasadnioną wątpliwość co do jego bezstronności w danej sprawie. Chodzi przy tym o wywołanie wątpliwości, która musi być w okolicznościach sprawy uzasadniona. Jedynie w tego rodzaju sytuacji brak stosownego wniosku strony i niezastosowanie przez sąd art. 49 k.p.c. nie stoi na przeszkodzie uwzględnienia tej okoliczności w ramach sędziowskiej oceny wiarygodności i mocy dowodów na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. (tak SN min. w wyroku z dnia 18 marca 2008 r. w sprawie II UK 167/07, LEX nr 846578). W realiach sporu sugestie pełnomocnika powodów o istnieniu bliżej nieokreślonej listy biegłych Urzędu Miasta Ł., czy też o występowaniu podległości służbowej między biegłym E. K. a Miastem Ł. pozostają całkowicie gołosłowne. Zarówno biegły jak i strona pozwana jednoznacznie zaprzeczyli istnieniu jakiegokolwiek stosunku podporządkowania czy zależności między nimi, zanegowali istnienie jakiegokolwiek „listy biegłych”. Biegły E. K. wyjaśnił przy tym, że z racji prowadzonej działalności gospodarczej uczestniczy w przetargach organizowanych w trybie zamówień publicznych przez Miasto Ł., dotyczą one jednak wyceny lokali a nie nieruchomości gruntowych, co więcej koszty owych wycen ponoszą ostatecznie nabywcy lokali, a nie strona pozwana. Nie sposób zatem uznać, że okoliczności te stwarzają uzasadnione wątpliwości - w rozumieniu art. 281 k.p.c. w związku z art. 49 k.p.c. - co do bezstronności biegłego w niniejszym postępowaniu, w którym przedmiotem opinii było ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niezabudowanej nieruchomości gruntowej, a tym samym, że istnieją podstawy do podważenia wiarygodności opinii na gruncie art. 233 § 1 k.p.c.

Między stronami nie było sporu co do tego, że ustalenie wysokości należnego powodom świadczenia wymaga skorzystania z wiadomości specjalnych. Ustawodawca nakazuje w takiej sytuacji skorzystanie z dowodu uregulowanego w art. 278 i nast. k.p.c. Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka

(tak SN m.in.w wyroku z dnia 24 listopada 1999 r. w sprawie I CKN 223/98, Wokanda 2000/3/7). Nie można go także zastąpić prywatną ekspertyzą sporządzoną na zlecenie strony. W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że pozasądowa ekspertyza sporządzona na zlecenie strony i przez nią przedstawiona sądowi z zasady stanowi tylko część argumentacji faktycznej tej strony. Jeżeli strona przedkłada ją do akt z intencją uznania za dowód w sprawie, można ją potraktować jako dokument prywatny (art. 245 k.p.c.), stanowiący dowód tego, że osoba podpisująca złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zamieszczonych w nim twierdzeń. Taki dokument prywatny może wskazać na potrzebę wykorzystania wiadomości specjalnych i wówczas sąd powinien dopuścić dowód z opinii biegłego, natomiast przyjęcie ekspertyzy prywatnej za podstawę orzeczenia stanowi istotne uchybienie procesowe mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy (tak SN w wyroku z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003/ 8/197; w wyroku z dnia 22 lutego 2008 r., V CSK 432/07, OSNC-ZD 2008/4/119; w wyroku z dnia 21 maja 2009 r., V CSK 439/08, niepubl.). Przekładając powyższe rozważania na okoliczności sporu należy podkreślić, iż wbrew oczekiwaniom apelujących nie można było skutecznie podważyć konkluzji opinii biegłego sądowego E. K. w drodze wnioskowanego dowodu z zeznań świadka Z. T. (1), ani też w drodze sporządzonego przez nią operatu szacunkowego. Operat ten nie posiadał waloru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Nie zachodzi zatem podnoszona przez pełnomocników powodów rzekoma „konkurencyjność” dwóch przeciwstawnych opinii biegłych, na której to tezie opierali oni wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego.

Ponownie także wypada zauważyć, że biegły sądowy E. K. odniósł się w swych opiniach uzupełniających do zarzutów podnoszonych przez apelujących i wyjaśnił przyczyny rozbieżności między prywatnym operatem szacunkowym a konkluzją jego opinii. Wskazał, że źródła tych rozbieżności należy szukać w wadliwym założeniu dr inż. Z. T. o niezmienności lub nieznacznych wahaniach cen jednostkowych gruntu w analizowanym okresie lat 1998 -2008, a także na przyjęciu odmiennych stóp kapitalizacji, przy czym własne stanowisko w tej mierze precyzyjnie wyjaśnił i uzasadnił. Warto zwrócić uwagę, że zbieżne stopy kapitalizacji z przyjętymi przez biegłego E. K., jak i zmienność cen rynkowych nieruchomości w analizowanym okresie przyjmowała w swych opiniach konsekwentnie także biegła E. R. i choć ostatecznie wnioski jej opinii Sąd Apelacyjny odrzucił, co zostanie wyjaśnione w dalszych rozważaniach, to jednak nie można pominąć, że powodowie w toku postępowania nie podważali tych założeń , a ich krytyka opinii biegłej E. R. dotyczyła wyłącznie innych zagadnień (przyjęcia określonych założeń planistycznych co do przeznaczenia gruntu). W zakresie przyjętych stóp kapitalizacji prywatny operat szacunkowy nie wytrzymuje krytyki także w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Skoro jego autorka zakłada stałość lub nieznaczną zmianę rynkowych cen jednostkowych ocenianego gruntu, który pozostawał niezabudowany, to trudno zaakceptować tezę, że jednocześnie stopa kapitalizacji takiego gruntu tj. stopa zwrotu zaangażowanego w nieruchomość kapitału powinna być wyższa. Teza ta nie wyjaśnia, w czym autorka operatu upatruje źródła owego zwrotu kapitału, skoro cena gruntu pozostaje niezmienna, a nieruchomość nie jest w żaden sposób wykorzystywana.

Biegły sądowy E. K. wyjaśnił także, że przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości korzystał z metody korygowania ceny średniej, stosował zalecane , w tym notę interpretacyjną nr 1 N11. Odniósł się do zarzutów dotyczących niewłaściwego doboru transakcji porównywalnych, wyjaśniając, że w zakresie terenów zielonych i terenów komunikacyjnych odwołanie do cen z lat 1997 – 2008 dotyczyło wyłącznie rozwinięciu wykresu regresji liniowej i ustaleniu współczynnika korygującego. W sposób spójny i logiczny wyjaśnił ponadto brak determinującej zależności między ceną jednostkową gruntu a jego powierzchnią. Całkowicie pozorny charakter mają także sugerowane przez powodów rzekome rozbieżności w opisie cech porównawczych nieruchomości. Użycie różnych określeń takich jak „otoczenie” i „sąsiedztwo” , czy też „dostępność do infrastruktury” i „dojazd i dostęp do mediów” nie oznacza, że biegły brał pod uwagę różne cechy, a jedynie dla nazwania tych samych parametrów użył zbieżnego znaczeniowo choć innego określenia. Niezasadne pozostają zarzuty powodów co do rzekomo nieprawidłowego określenia przedmiotu wyceny jako gruntu jednolitego cenowo, w oderwaniu od podziału geodezyjnego i indywidualnych cech poszczególnych działek. Powodowie w swej argumentacji zupełnie pomijają, że sporne działki stanowią jedną nieruchomość, dla której urzędzona jest jedna księga wieczysta o nr KW NT (...) i wszystkie działki stanowią przedmiot współwłasności tych samych osób. W rezultacie brak jest podstaw dla odrębnej oceny każdej z działek gruntu. Dodatkowo, jak trafnie podkreślił biegły, przebieg stref planistycznych nie pokrywa się

z granicami działek. W rezultacie w przypadku nieruchomości powodów można mówić o terenach zielonych, terenach przeznaczonych pod komunikację czy też terenach pod zabudowę, a nie o działkach gruntu o takim przeznaczeniu.

Na koniec wreszcie wypada zauważyć, iż apelujący zdają się opierać zarzuty wobec opinii biegłego sądowego E. K. wyłącznie na rzekomych odstępstwach od obowiązujących rzeczoznawców majątkowych standardów wyceny nieruchomości. Tymczasem nie sposób nie zauważyć, iż w realiach rozpatrywanej sprawy przedmiotem sporu nie było ustalenie wartości nieruchomości powodów, a określenie należnego im wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu. Wartość rynkowa gruntu w danym roku była wyłącznie jedną z danych podstawianych do wzoru pozwalającego na ustalenie wysokości tego wynagrodzenia. W takiej sytuacji nawet hipotetyczne odstępstwa od metod wyceny nieruchomości określonych w art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami same przez się nie dyskwalifikują ostatecznych wniosków opinii biegłego. W orzecznictwie dopuszcza się bowiem odstępstwa od zasad ustalenia wartości rynkowej nieruchomości wyrażonych w powołanych przepisach wtedy, gdy ustalenie to ma jedynie charakter posiłkowy i służy innym celom niż wycena nieruchomości na użytek obrotu, a z taką sytuacją mamy do czynienia także w rozpatrywanej sprawie (vide wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. w sprawie II CSK 296/06, LEX 319565; podobnie w wyroku z dnia 27 stycznia 2010 r. w sprawie II CSK 388/09, LEX nr 786556).

Podstaw do zakwestionowania opinii biegłego E. K. nie można także upatrywać w przywołanej w głosie do protokołu rozprawy okoliczności dotyczącej braku waloryzacji kwot wynagrodzenia, wskazanych w opinii w wysokości nominalnej. Otóż po pierwsze twierdzenie o braku w opinii biegłego E. K. zastrzeżenia, że podane kwoty wynagrodzenia są kwotami nominalnymi i przy wypłacie powinny podlegać waloryzacji jest oczywiście nie prawdziwe, bowiem tego rodzaju klauzula jest wprost zawarta w treści pisemnej opinii na stronie 20 (k 883 akt). Co jednak najistotniejsze, ewentualna waloryzacja świadczeń należnych powodom nie jest prerogatywą biegłego a uprawnieniem Sądu. W okolicznościach sporu wynagrodzenie ustalone przez Sąd pierwszej instancji także określone zostało w kwocie nominalnej, zaś w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w wyczerpujący sposób przedstawiono okoliczności świadczące o braku przesłanek z art. 358¹ § 1 k.c. Żaden z zarzutów apelacji wywiedziona przez powodów nie odnosi się do ewentualnego naruszenia tego przepisu i nie kwestionuje w tym zakresie oceny Sądu Okręgowego, stąd zarzuty pod adresem opinii biegłego sądowego E. K. pozostają w tej kwestii całkowicie chybione.

Kierując się przedstawioną wyżej argumentacją Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 17 września 2015 r. oddalił wnioski dowodowe powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Z. T. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Sąd Apelacyjny odmówił wiary pisemnym i ustnym opiniom biegłej E. R., na których oparł się Sąd pierwszej instancji. Wielokrotnie modyfikowane stanowisko biegłej, liczne błędy metodologiczne opinii, stanowiące o konieczności jej kolejnego uzupełniania (np. pierwotne nieuwzględnienie współkorzystania z działek przez gestora sieci energetycznej), a przede wszystkim jej błędne założenia co do stref planistycznych dotyczących poszczególnych działek, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego dyskwalifikują analizowane dowód i czynią go nieprzydatnym dla czynienia ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje powodów są jedynie częściowo uzasadnione.

Na etapie postępowania apelacyjnego zasada odpowiedzialności strony pozwanej i podstawa faktyczna i prawna roszczenia powodów wywodzona z art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. oraz art. 352 § 1 k.c. nie była kwestionowana, zaś spór dotyczył wyłącznie wysokości należnego powodom świadczenia. W tym zakresie nie sposób odmówić zasadności pierwotnym zarzutom apelujących, którzy powołując się na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 154 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i przepisu wykonawczego w postaci § 36 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości

i sporządzania operatu szacunkowego oraz naruszenie norm procesowych tj. art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. kwestionowali ocenę dowodu z opinii biegłej E. R.. Powodowie trafnie zarzucali wskazanej opinii błędy metodologiczne polegające przede wszystkim na braku ustaleń co do uwarunkowań planistycznych dotyczących spornej nieruchomości i braku analizy otoczenia nieruchomości przy zastosowaniu zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, błędy co do przeznaczenia większej części nieruchomości pod tzw. tereny zielone, co przełożyło się na wadliwe ustalenie wartości rynkowej gruntu w poszczególnych latach, a w konsekwencji na wadliwe ustalenie wysokości należnego powodom wynagrodzenia. Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, konkluzja opinii biegłej E. R. nie była ani spójna, ani kategoryczna. Biegła kilkakrotnie modyfikowała swoje stanowisko, wycofała się z szeregu założeń pierwotnej pisemnej opinii, nie ustrzegła się także pominięcia szeregu istotnych czynników np. okoliczności dotyczącej współkorzystania z nieruchomości przez gestora sieci energetycznej, co skutkowało koniecznością kolejnego uzupełnienia jej opinii. Przede wszystkim jednak, biegła w całkowicie błędny sposób odniosła się do istniejących w analizowanym okresie uwarunkowań planistycznych, odwołując się w głównej mierze do założeń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. i twierdząc, iż brak jest podstaw dla odmiennego szacunku proporcji powierzchni gruntu przeznaczonej pod tereny zielone, pod zabudowę i pod drogi, z uwagi na sposób ich faktycznego wykorzystania w okresie objętym wyceną. Wszystkie te okoliczności sprawiają, iż teza apelujących o uznaniu opinii biegłej E. R. za niewiarygodną była w pełni uzasadniona.

Wydaje się, że na pewnym etapie postępowania wątpliwości co do obranej przez biegłą E. R. metodologii powziął także Sąd pierwszej instancji, co apelujący zasadnie akcentują w ramach uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 232 w zw. z art., art. 224 § 1 i 380 k.p.c. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy początkowo podzielił zarzuty powodów dopuszczając postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2011 r. dowód z opinii innego biegłego sądowego i zlecając mu wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości powodów przy uwzględnieniu tych zarzutów oraz charakteru i przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego i wynikającego z informacji nadesłanej z Zarządu Dróg i (...) z dnia 17 marca 2010 r. o planowanym przebiegu dróg (vide postanowienie k 390). Mimo braku zmiany okoliczności sprawy, czy też stanowiska procesowego powodów ostatecznie jednak, po trwających ponad 1,5 roku próbach przeprowadzenia dowodu o tak określonej tezie, Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 10 grudnia 2012 r. uchylił swoje wcześniejsze postanowienie, zlecając wydanie uzupełniającej opinii biegłej E. R. jedynie w zakresie określonym w postanowieniu z dnia 24 października 2011 r. tj. przy uwzględnieniu przebiegu przez sporne grunty linii elektroenergetycznych. Sąd pierwszej instancji nie przedstawił motywów tej decyzji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i nie wyjaśnił z jakich przyczyn, dostrzegając pierwotnie, że zarzuty powodów do tej opinii są istotne, ostatecznie uznał opinię biegłej E. R. za przekonującą.

W konsekwencji, na aprobatę zasługiwały wywody obu apelacji wskazujące na brak podstaw dla uznania opinii biegłej E. R. za wiarygodną. Przekonująca okazała się również argumentacja dotycząca potrzeby przeprowadzenia w tej sytuacji procesowej dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Niewątpliwie konieczne ustalenia faktyczne w sprawie wymagały odwołania do wiadomości specjalnych, a zatem zachodziły przesłanki z art. 286 k.p.c. Skarżący nie podnosili w wywiedzionych apelacjach zarzutu naruszenia wskazanego przepisu, nie powoływali się także na uchybienie normom art. 217 § 2 k.p.c. w dawnym brzmieniu, czy też art. 227 k.p.c., a zatem nie zakwestionowali za pomocą właściwie sformułowanego zarzutu decyzji Sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z innego biegłego sądowego celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów. Oddalenia wniosku dowodowego nie można bowiem skutecznie kwestionować wyłącznie za pomocą zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 224 § 1 k.p.c. Tym niemniej, w obu apelacjach powodowie na zasadzie art. 380 k.p.c. domagali się kontroli wskazanego niezaskarżalnego postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 10 grudnia 2012 r. oraz postanowienia o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego i stosownie do art. 381 k.p.c. ponowili wniosek dowodowy w apelacji. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe, zlecając wydanie opinii innemu biegłemu sądowemu.

Przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego E. K. potwierdził zarzuty powodów do opinii biegłej E. R. w zakresie pominięcia uwarunkowań planistycznych dotyczących nieruchomości, a jednocześnie pozwolił na poczynienie ostatecznych ustaleń faktycznych w zakresie wysokości należnych powodom świadczeń. Kwestie związane

z oceną dowodu z opinii biegłego sądowego E. K. i przyznaniem tej opinii waloru wiarygodności zostały już uprzednio wyczerpująco omówione.

W oparciu o dodatkowe ustalenia faktyczne poczynione w oparciu o nowy dowód Sąd Apelacyjny ostatecznie uznał, że należne od strony pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w zakresie odpowiadającym korzystaniu ze służebności przesyłu, w okresie od 1 października 1998 r. do dnia 30 września 2008 r., przysługujące wszystkim współwłaścicielom zamyka się kwotą 57.441 zł. Należne poszczególnym powodom na podstawie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. oraz art. 352 § 1 k.c. wynagrodzenie, przy uwzględnieniu wielkości udziałów przysługujących im we współwłasności nieruchomości zamyka się kwotami:

- 22.976,40 zł na rzecz K. O. K. B. w Ł.,
- po 8.615,80 zł na rzecz G. G. i J. R.;
- po 2.871,90 zł na rzecz E. A. i M. J.;
- po 1.435,95 zł na rzecz A. M. i K. P..

O odsetkach od zasądzonego świadczenia Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., przyjmując analogicznie jak Sąd Okręgowy, że strona pozwana pozostawała w opóźnieniu w spełnieniu należności za okres do dnia 31 grudnia 2007 r. z chwilą skutecznego doręczenia wezwania do zapłaty z dnia 9 czerwca 2008 r. W tym zakresie odsetki ustawowe należało zatem zasądzić zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 1 października 2008 r. Natomiast w zakresie należności za bezumowne korzystanie z gruntu w okresie od 1 stycznia do 30 września 2008 r., ostatecznie ustalonej w oparciu o opinię biegłego sądowego E. K. na kwotę 397 zł, której to należności wezwanie do zapłaty z dnia 9 czerwca 2008 r. nie dotyczyło, strona pozwana pozostawała w opóźnieniu dopiero od dnia doręczenia pozwu w rozpatrywanej sprawie tj. od dnia 31 października 2008 r.

Zmiana wyroku co do meritum sporu pociągała za sobą konieczność zmiany zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu i obciążających apelujących kosztach sądowych. W ostatecznym rozrachunku żądanie pozwu zostało uwzględnione wobec każdego z powodów w około 9,2 %. Przy uwzględnieniu tej proporcji i niekwestionowanej wysokości kosztów procesu poniesionych przez każdą ze stron, według wyliczenia przedstawionego w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 k.p.c. dokonał stosunkowego rozliczenia kosztów za postępowanie przed Sądem Okręgowym i w oparciu o art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c. ustalił wysokość nieuiszczonych kosztów sądowych, które obciążają każdego z powodów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1,2,3,4,6,7 i 8 i orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Wobec częściowego cofnięcia przez powodów apelacji pismami procesowymi z dnia 12 listopada 2014 r. i 19 listopada 2014 r. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 391§ 2 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

O kosztach postępowania apelacyjnego oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych powstałych w tym postępowaniu Sąd Apelacyjny orzekł odpowiednio na podstawie art. 102 k.p.c. oraz art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Sąd Apelacyjny miał na uwadze złą sytuację materialną powodów G. G., J. R. i A. M., którzy korzystali ze zwolnienia od kosztów sądowych, a nadto – w odniesieniu do wszystkich powodów – okoliczności związane z przebiegiem postępowania, które potwierdziły podstawowe zarzuty apelacji dotyczące oceny dowodów oraz błędnego oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Istotne znaczenie miało i to, że ostateczne określenie należnego powodom świadczenia wymagało wiadomości specjalnych, zaś powodowie wnosząc apelację działali w zaufaniu do prywatnego operatu szacunkowego sporządzonego na ich zlecenie i na tym etapie postępowania mogli mieć subiektywne przeświadczenie o zasadności swoich racji.