

Sygn. akt I C 1226/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka – Skowrońska

Protokolant: Elżbieta Skrzypniak

po rozpoznaniu na rozprawie dnia 7 lipca 2015 roku

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

przeciwko (...) Przedsiębiorstwu (...) w W.

o zapłatę kwoty 243.505 zł

1. zasądza od pozwanego (...) Przedsiębiorstwa (...) w W. kwotę 20.946 (dwadzieścia tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 listopada 2010 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. nakazuje pobrać od powodów M. W. (1) i M. W. (2) solidarnie kwotę 2.534,84 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;
4. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Przedsiębiorstwa (...) w W. kwotę 1.887,80 tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;
5. zasądza od powodów M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) w W. kwotę 6.480 (sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1226/10

## UZASADNIENIE

Powodowie M. i M. W. (2) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) Przedsiębiorstwa (...) (...) Spółki Akcyjnej kwoty 243.504,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej ich własność oraz o zasądzenie kosztów procesu (k. 3 - 7).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że nieruchomość gruntowa w dzielnicy B., której byli właścicielami (na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej), została podzielona na trzy działki na mocy decyzji administracyjnej w 2007 roku. Przez jedną z powstałych w ten sposób działek, tj. działkę nr (...) o powierzchni 7324 m<sup>(2)</sup> przebiegały dwa rurociągi – przewody tłoczne o średnicy 2 x 1600 mm z przepompowni Ż. do oczyszczalni ścieków (...), zbudowane ze środków m.st. W. i przekazane do eksploatacji pozwanemu zaraz po wybudowaniu. Uzasadniając wysokość dochodzonej kwoty powodowie wskazali, że zostało ono obliczone za okres od stycznia 2003 roku do września 2010 roku, łącznie za 93 miesiące, przy czym stawkę miesięczną określono na 2.618,33 zł. Powoływali się na prywatną wycenę dokonaną przez rzeczoznawców majątkowych mgr B. B. i mgr D. F., a sporządzoną na ich zlecenie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując zasadność żądania zarówno co do wysokości, jak i w zakresie obszaru, z którego miałby korzystać bez podstawy prawnej. Jednocześnie wskazywał, że powierzchnia ograniczonego użytkowania nie objęła całej działki nr (...), a jedynie obszar wielkości 1324 m<sup>2</sup> (odpowiedź na pozew k. 144 – 145).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. i M. W. (2) od 30 grudnia 2002r. byli współwłaścicielami (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...). W skład nieruchomości wchodziła początkowo działka (...) z obrębem(...).

Następnie decyzją numer (...) z dnia 20 lutego 2007 roku, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego W., podzielono opisaną wyżej działkę (...) na trzy działki ewidencyjne: numer (...), pod przewodami przesyłowymi, o powierzchni 0,7324 ha. W uzasadnieniu wskazano, że projektowana działka (...) stanowi teren zajęty pod inwestycję celu publicznego - przewody przesyłowe z przepompowni Ź. do oczyszczalni ścieków (...) wraz z pasem eksploatacyjnym, mającym zapewnić dostęp do urządzeń celem remontów i modernizacji, którego szerokość w najszerszym miejscu wynosi 40 m (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 12 – 14, wypis i wyrys z rejestru gruntów – k. 15 – 15v. i k. 16, kopie decyzji k. 18 i k. 19).

Przez działkę ewidencyjną numer (...) przebiegają przewody przesyłowe z przepompowni Ź. do oczyszczalni ścieków (...), której część stanowią. Oczyszczalnia ta została przekazana do eksploatacji i użytkowania pozwanemu. Przewody te znajdowały się na działce w czasie, gdy działka została nabyta przez powodów. Od czasu, gdy powodowie nabyli działkę pozwany ani razu nie zajął jej terenu w celu konserwacji czy naprawy infrastruktury (okolicości bezsporne, zeznania świadka M. S. k. 624 – 630, zaświadczenie – k. 66, opinia biegłego A. Z. – 711). Opisanie wyżej działki o numerach ewidencyjnych (...) znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu, stanowią częściowo grunty leśne, a częściowo rolne. Zgodnie z rozporządzeniem nr 3 Wojewody (...) z dnia 13 lutego 2007 roku wszelka działalność na tym terenie wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody Województwa (...). Nieruchomość położona jest na terenie zieleni leśnej. Teren nie uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie obowiązuje tam miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego W. i nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka numer (...) nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojazd do niej jest możliwy przez działkę (...), przy czym nie ustanowiono na nich służebności przejazdu, ani nie zostały wydzielone drogi wewnętrzne, przy czym stanowią one własność powodów. Działka nie jest przyłączona do mediów (zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości z 13.07.2007r. – k. 66, opinia biegłego A. Z. – k. 707, k. 711 i k. 715)

Dnia 2 października 2009 roku powodowie spotkali się z przedstawicielami (...) Przedsiębiorstwa (...) celem omówienia możliwości uregulowania praw pozwanego do korzystania z przedmiotowego gruntu stanowiącego własność powodów. Podczas spotkania nie doszło do porozumienia. Powodowie prowadzili następnie korespondencję z przedstawicielami pozwanego oraz z Urzędem miasta stołecznego W. dotyczącą stanu prawnego działki (kopia notatki – k. 17, pisma z dnia 16.06.09r. oraz 1.12.09r. – k. 20, 21).

Pismem z dnia 5 września 2010 roku, doręczonym pozwanemu tego samego dnia, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 243.504,69 zł do dnia 19 października 2010 r. (wezwanie do zapłaty – k. 34 – 35).

Powyższych ustaleń dokonano przede wszystkim na podstawie wskazanych dowodów z dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, ani nie budziła wątpliwości sądu. Przesłuchany w sprawie w charakterze świadka M. S. zeznawał szczerze, spójnie i logicznie, a wiarygodność jego zeznań nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Oczywiście, dokonując ustaleń na podstawie tych zeznań Sąd miał na uwadze fakt, że świadek jest pracownikiem pozwanego, a zatem może choćby nieświadomie zeznawać w sposób korzystny dla strony pozwanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego jako nieprzydatny w niniejszym postępowaniu należało uznać dowód z kopii protokołu okazania i wydania nieruchomości sporządzonego przez powodów i przedstawicieli spółki (...) S.A. (k. 234). Nie mógł on bowiem stanowić dowodu na okoliczność potwierdzenia wartości wynagrodzenia należnego powodom. Wbrew bowiem twierdzeniom strony powodowej, fakt uzgodnionego umową w/w stron odszkodowania za konkretny rodzaj eksploatacji gruntu przez wskazaną spółkę nie mógł świadczyć bezpośrednio o wartości wynagrodzenia należnego w przedmiotowym procesie. Pozwany bowiem korzystał z działki numer (...) w sposób całkowicie odmienny, w innych okolicznościach faktycznych, kierowany zupełnie odmienną motywacją. Z tych samych powodów Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z operatów szacunkowych działek (...) sporządzonych na potrzeby postępowania wyłączeniowego na rzecz (...). Przedmiotem niniejszej sprawy nie było bowiem wyłączenie przedmiotowego gruntu, ani też przedmiotem procesu nie była żadna z działek wskazanych we wniosku dowodowym. W ocenie Sądu działki te nie były na tyle podobne do przedmiotowej działki, by na podstawie ich wyceny można było wyciągać wnioski na temat wartości rynkowej działki (...).

W toku postępowania Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego w celu ustalenia możliwego do uzyskania czynszu najmu za przedmiotową nieruchomość - czyli sumy, która odpowiadałaby wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie. Ponadto zlecił również sporządzenie opinii na okoliczność ustalenia rzeczywistego obszaru korzystania przez pozwanego.

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2013 roku dopuszczono dowód z opinii biegłego geodety, któremu zlecono określenie powierzchni pasa ograniczonego użytkowania z nieruchomości w związku z przebiegiem przez tę nieruchomość urządzeń przesyłowych w związku z przebiegiem przez tę nieruchomość urządzeń przesyłowych (k. 406). Biegły J. P. sporządził opinię pisemną oraz szkic, opierając się o wskazane w treści opinii dane i określił powierzchnię pasa ograniczonego użytkowania jako obszar 0,1032 ha (k. 418 – 426). W ocenie Sądu opinię tą uznać należało w zasadzie za poprawną i sporządzoną w sposób rzetelny, jednak nie stanowiła ona podstawy rozstrzygnięcia w sprawie. Mając bowiem na uwadze treść decyzji z dnia 20 lutego 2007 r. oraz 3 kwietnia 2007 r. (k. 18 i 19), podzielić należało zarzuty zgłoszone przez powodów, które dotyczyły w istocie tego, że usytuowanie przyłączy miało wpływ na okoliczność, że większą część działki niż powierzchnia uwidoczniiona na szkicu była przedmiotem bezumownego korzystania przez pozwanego. Z tych przyczyn, oraz wątpliwości co do dotychczas poczynionych ustaleń na okoliczność wielkości pasa ograniczonego użytkowania w związku z faktem przebiegu przewodów tłocznych kanalizacyjnych przez sporną działkę, Sąd postanowieniem z dnia 13 marca 2014 r. dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu inżynierii sanitarnej i projektowania instalacji kanalizacyjnych (k. 630). W opinii tej (k. 644 - 646) biegły potwierdził, iż całość działki (...) stanowiła obszar ograniczonego użytkowania z uwagi na położenie rurociągów. Mając więc na uwadze zarówno uzasadnienie decyzji podziałowej (k. 18 – 18v.) oraz wnioski opinii biegłego J. Z., należało przyjąć, że cały obszar działki nr (...) winien stanowić podstawę do obliczenia wysokości opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

Postanowieniem z dnia 2 marca 2011 roku dopuszczono dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w oparciu o wartość nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości urządzeniami przesyłowymi (k. 241). Opinia sporządzona przez biegłego A. G., wskazywała na kwotę 74.851zł jako wartość należnego rocznego wynagrodzenia według cen za okres maj 2009 r. - wrzesień 2010 r. Wysokość wynagrodzenia została przez biegłego ustalona jako czynsz dzierżawny należny za ten grunt lub w funkcji wartości gruntu z zastosowaniem podejścia porównawczego. Z uwagi na rzadkość zawierania umów dzierżawy gruntu na terenie dzielnicy B. biegły, posługując się funkcją zależności wysokości czynszu od wartości gruntu, ustalając, korzystając z publikacji dotyczącej dzierżawy wieloletniej gruntów na terenach zurbanizowanych, ustalił, że czynsz dzierżawy przy dzierżawach wieloletnich wynosi 6,4 - 8,3 % wartości gruntu i przyjął, że należne powodom wynagrodzenie to 7 % wartości gruntu rocznie (k. 250 – 260). Ustalając wartość gruntu biegły, z uwagi na brak danych na temat transakcji dotyczących działek o charakterze leśnym w tej okolicy, ustalił wartość nieruchomości na podstawie cen sprzedaży wszystkich niezabudowanych nieruchomości w okolicy i określił ją sumą 1.069.304 zł (k. 251).

W ocenie Sądu przyjętej przez biegłego metodyki nie można było uznać za prawidłową. Jak przyznał biegły podczas składania ustnej uzupełniającej opinii na rozprawie w dniu 22.11.2012r. k. 320, przedmiotową nieruchomość cechuje pewnego rodzaju specyfika (jest to teren leśny, bez możliwości zabudowy). Biegły zwracał uwagę na niemożność wskazania działek o podobnej specyfice i podobnie położonych, które byłyby przedmiotem umów sprzedaży lub wieloletniej dzierżawy. Nie można było jednak zgodzić się z metodyką biegłego, który w tej sytuacji proponował w opinii pominąć specyfikę działki i porównać ją z działkami, na których podobne ograniczenia nie obowiązywały. Oczywistym było, że działki, na których możliwa będzie zabudowa (zwłaszcza w dzielnicy, w której buduje się obecnie wiele budynków wielorodzinnych) warte są nieporównywalnie więcej, niż przedmiotowa nieruchomość, przeznaczona na tereny zielone i objęta szczególną ochroną władz lokalnych jako część Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zarówno cena sprzedaży jak i czynsz dzierżawy tej działki musiał uwzględniać ograniczoną możliwość jej wykorzystywania, czego nie uwzględnił biegły przy wycenie. W ocenie Sądu pominięcie tej cechy sprawiło, że wycena była niepoprawna - i jako taka nie mogła stanowić podstawy ustaleń poczynionych w niniejszym postępowaniu. Za trafne uznać też należało zarzuty pozwanego, który wskazywał, że porównania cen transakcyjnych dokonano na podstawie porównań z działkami znacznie mniejszymi, co doprowadziło do zawyżenia ceny średniej. Ponadto biegły nie analizował zmiany cen w okresie objętym pozwem, a opinię oparł na cenach obowiązujących w ostatnim okresie bezumownego korzystania. Nadto przedmiotowa opinia z uwagi na brzmienie art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2015, poz. 782) po upływie 12 miesięcy od jej sporządzenia utraciła swoją aktualność.

Kolejną opinię powołano celem określenia wysokości nominalnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części przedmiotowej działki, odpowiadającej obszarowi ustalonemu w opinii przez biegłego geodetę, jako obszar przebiegu urządzeń przesyłowych (postanowienie z dnia 10 grudnia 2012r. – k. 383, zmienione postanowieniem z dnia 31 stycznia 2013r. – k. 405). Biegły A. P. określił wysokość nominalnego wynagrodzenia za okres od roku 2003 do października 2010 roku z tytułu korzystania z części działki nr (...) o powierzchni 1032 m<sup>(2)</sup> na kwotę 15.502 zł (k. 499 – 522). Biegły oparł swoje obliczenia na iloczynie powierzchni ograniczonego pasa użytkowania przyjętej zgodnie z ustaleniami biegłego J. P. (5,5 metra kwadratowego), średniej wartości 1 m<sup>(2)</sup> gruntu bez istnienia sieci kanalizacyjnej, współczynnika rynkowego relacji stawki czynszu dzierżawy gruntu do wartości rynkowej gruntu oraz współczynnika określającego proporcję korzystania z gruntu przez jego właściciela i sieć kanalizacyjną. W ocenie Sądu wyliczenia dokonane w ten sposób nie stanowiły poprawnej podstawy dla wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia. Jak trafnie wskazali powodowie, nie można uznać, że pozwany korzysta wyłącznie z tej części gruntu, na której zamieszczone są przewody. Oczywistym było, że do zapewnienia prawidłowego dostępu do infrastruktury pozwany potrzebuje także pasa gruntu wokół przewodów. Oczywistym było także, że przedmiotem ewentualnego najmu byłaby cała działka (...) - nie zaś jedynie wąski, wydzielony z niej pas gruntu. Za trafne należało uznać także wątpliwości powodów dotyczące wysokości współczynnika współkorzystania z powierzchni.

Sąd miał na uwadze także fakt, że opisane powyżej opinie dotyczące wartości nieruchomości, jako sporządzone w roku 2011 i 2013, nie mogły stanowić podstawy wyrokowania w niniejszej sprawie. Jak trafnie bowiem wskazuje Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 maja 2010 roku (sygn. V CSK 13/10) wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości wymaga potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie lub zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności.

Sąd przyjął za podstawę swoich ustaleń dotyczących wysokości należnego wynagrodzenia opinię sporządzoną przez biegłego A. Z.. Opinia ta w najpełniejszy sposób uwzględnia specyficzne położenie i sytuację prawną działki. Biegły ustalił wysokość możliwego do uzyskania czynszu jako iloczyn jej powierzchni, miesięcznej stawki czynszu dzierżawy oraz współczynnika uwzględniającego procentowy udział właściciela infrastruktury w korzystaniu z obciążonej nieruchomości. Biegły wziął pod uwagę ograniczenia w korzystaniu z działki. Opinię tą uznać należało za rzetelną i sporządzoną w sposób prawidłowy. W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób przedstawił powody, dla których wartość nieruchomości ustalał porównując ją z nieruchomościami w innych dzielnicach. Sąd nie miał także zastrzeżeń do przyjętego przez biegłego współczynnika korzystania. Za szczególnie nieuzasadnione uznać należało twierdzenia

powodów, że zabudowa działki byłaby możliwa gdyby nie znajdująca się na niej należąca infrastruktura. Powodowie zdawali się nie dostrzegać istnienia aktów prawa miejscowego, które wyłączały ten grunt spod zabudowy i przeznaczały go na teren zielony. Powodowie, już nabywając grunt, mieli świadomość jego charakteru i uwarunkowań prawnych. Jak trafnie wskazał pozwany, nieruchomości, których ceny transakcyjne wskazywali powodowie, były położone w obszarach o odmiennym planie zagospodarowania przestrzennego, na którym możliwa była zabudowa. Oczywiście uzasadnione było, że działka taka miała wartość znacznie większą niż stanowiąca własność powodów działka (...), która, jak trafnie wskazał biegły, nie mogła zostać zabudowana. Znamiennym był także fakt, który umknął powodom w podnoszonej przez nich argumentacji, iż nabywając działkę (...) w 2002r. cena m<sup>2</sup> wyniosła 26 zł (k. 371 – cena: 1.097.250 zł : obszar: 4 h 20 a 19 m<sup>2</sup> t, 42.019 m<sup>2</sup> = 26 zł / m<sup>2</sup>)

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego faktu, że jednym z klientów spółki, której udziałowcem jest biegły, jest miasto stołeczne W. stwierdzić należało, że okoliczność taka mogłyby ewentualnie stanowić uzasadnienie wniosku o wyłączenie biegłego. Nie było natomiast żadnych powodów by sądzić, że opinia była stronnicza z uwagi na fakt, że biegły lub jego współpracownicy wykonywali wcześniej prace zlecone przez jednostkę powiązaną z pozwanym.

Sąd ustalił, co następuje.

Pomiędzy stronami bezsporne było, że pozwany bez tytułu prawnego korzysta z infrastruktury umieszczonej na działce (...), stanowiącej własność powodów. Pozwany ostatecznie nie kwestionował zasadności roszczenia o wynagrodzenia, a jedynie obszar i wysokość.

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest między innymi zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Według dyspozycji art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Natomiast z przepisu art. 352 k.c. wynika, iż kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 roku (III CZP 29/05) nie ma przyczyn, by uznać że roszczenia właściciela wobec posiadacza rzeczy nie mogą być dochodzone wobec posiadacza służebności. Uznać zatem należy, że niewątpliwie roszczenie powodów jest co do zasady słuszne.

Osią sporu pomiędzy stronami była w istocie wysokość wynagrodzenia.

Pomiędzy stronami sporne było po pierwsze to, czy powodom należy się wynagrodzenie za korzystanie z całej działki (...), czy też jedynie z wąskiego pasa gruntu tuż przy przewodach.

Sąd, ustalając powierzchnię działki, za którą należne jest wynagrodzenie, miał na uwadze fakt, że działka (...) została wyodrębniona z większej działki numer (...) na podstawie decyzji administracyjnej. Powodem wydania tej decyzji była konieczność zapewnienia pozwanemu dostępu do infrastruktury znajdującej się na wyodrębnionej w ten sposób działce. W ocenie Sądu w takiej sytuacji, skoro cała powierzchnia działki (...) wyodrębniona została z przedstawionego wyżej powodu, powodowie otrzymać powinni wynagrodzenie za całą powierzchnię powstałej w ten sposób działki.

Określając wysokość wynagrodzenia, Sąd kierował się wskazówkami wyrażonymi w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 roku (III CZP 29/05). Miał zatem na uwadze obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych, czyli stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Z uwagi jednak na niemożność ustalenia wolnorynkowej stawki czynszu najmu za umiejscowienie przewodów kanalizacyjnych w cudzym gruncie, z uwagi na specyficzny charakter tej formy korzystania z cudzej nieruchomości, Sąd dokonał ustaleń w tym zakresie w sposób zgodny z zaproponowaną przez biegłego A. Z. metodyką - to jest określenie go z uwzględnieniem

wartości rynkowej nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń. Z uwagi na prawne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości słusznie postąpił biegły, ustalając jej wartość poprzez porównanie z innymi nieruchomościami o podobnym charakterze. Jak wynika z poczynionych wyżej ustaleń, nie jest możliwa zabudowa działki, a działka przeznaczona jest na cele gospodarki leśnej. Powodowie nie wykazali, że istotnie na działce możliwa jest zabudowa lub prowadzenie innej działalności, niż wskazana w opinii biegłego A. Z., a zatem Sąd podzielił i przyjął jako własne ustalenia poczynione przez biegłego w tym zakresie.

Wobec powyższego prawidłowo przyjął biegły, że ustalając współczynnik uwzględniający procentowy udział właściciela infrastruktury w korzystaniu z obciążonej nieruchomości należy mieć na uwadze przede wszystkim ograniczenia, jakich z powodu umiejscowienia infrastruktury doznają powodowie w prowadzeniu jedynej dopuszczalnej na tej nieruchomości działalności. Nie można było przyznać racji powodom, którzy żądali, by wartość przedmiotowej działki ustalić na podstawie porównania z działkami sąsiadującymi, których nie dotyczą te same ograniczenia prawne. Oczywiście było, że wskazywane przez powodów nieruchomości nabyte zostały w celu zabudowy - i to możliwość zabudowy była podstawowym czynnikiem wpływającym na ich wartość.

W tej sytuacji Sąd ustalił wysokość dochodzonego przez powodów wynagrodzenia w oparciu o ustalenia biegłego A. Z. na kwotę 20.946 zł.

Rozstrzygnięcie o odsetkach oparto o treść art. 481 k.c. Powodowie wzywali pozwanego do zapłaty już pismem z dnia 5 września 2010 roku, a zatem uznać należało, że pozwany pozostawał w zwłoce od terminu wskazanego przez powodów, tj. od dnia wniesienia pozwu. W wezwaniu do zapłaty z dnia 5 września 2010r. powodowie określili termin do 19 października 2010r. (k. 34 – 35).

Sąd orzekł o kosztach postępowania zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie dochodzili od pozwanego kwoty 243504,69 zł, zasądzono na ich rzecz kwotę 20.946 zł. Powodowie wygrali zatem sprawę w około 10 % zaś w około 90 % przegrali - i w takim zakresie zostali obciążeni obowiązkiem poniesienia kosztów postępowania.

W skład kosztów tych wchodzi uiszczona przez powodów opłata w wysokości 12176 zł oraz koszty opinii biegłych, wynoszące:

- 2245,30 (postanowienie z dnia 15 grudnia 2011 roku – k. 291),
- 251,50 zł (postanowienie z dnia 6 grudnia 2012 roku – k. 338),
- 2.474,45 zł (postanowienie z dnia 16 maja 2013 roku – k. 465),
- 2515,68 zł (postanowienie z dnia 27 września 2013 roku – k. 545),
- 117,97 zł (postanowienie z dnia 10 marca 2014 roku – k. 625),
- 1081,08 zł (postanowienie z dnia 25 czerwca 2014 roku - 651),
- 5.349,55 zł - 2.349,55 zł = 3.000,05 zł (postanowienie z dnia 17 lutego 2015 roku – k. 755 oraz postanowienie z dnia 13 maja 2015r. – k. 819),
- 1241,56 zł (postanowienie z dnia 11 czerwca 2015 roku – k. 836),

czyli łącznie 25.104,54 zł.

Z tej kwoty 90 % , czyli 22.594,09 zł winno obciążać powodów, zaś 10 % , czyli 2.510,45 zł – pozwanego.

Rozliczając koszty, Sąd uwzględnił uiszczane przez strony zaliczki. Powodowie uiszcili kwotę 20.059,25 zł (12176 zł + 1.000 zł + 122,65 zł + 251,50 zł + 3.000 zł + 1991,13 zł + 117,97 zł + 400 zł + 1.000 zł), pozwany zaś - 622,65 zł (122,65 zł + 400 zł).

Sąd, działając na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowym w sprawach cywilnych, nakazał pobrać te kwoty od stron postępowania.

Sąd zniósł pomiędzy stronami wzajemnie koszty zastępstwa procesowego na podstawie art. 100 k.p.c. z uwagi na fakt, że zakres, w jakim roszczenia powodów było uzasadnione został sprecyzowany dopiero w toku postępowania sądowego. Wnosząc powództwo powodowie nie mieli możliwości precyzyjnego określenia jego wysokości.

Zarządzenie: (...)