

Sygn. akt II Ca 177/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Hanna Płonka (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. C. i R. J.**

przeciwko (...) **w W.**

o zapłatę 75 000 zł

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 14 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 1225/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie M. C. i R. J. wnieśli pozew przeciwko stronie pozwanej (...) w W. o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 50.000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że decyzją Starosty (...) z dnia 2 października 2000 r. została nadana nieodpłatnie B. J. nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr (...) obręb R., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), a decyzja ta stała się ostateczna 31 października 2000r., a nadanie własności zostało uwidocznione w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę (...), gdy tymczasem w dniu 11 grudnia 2000 r., po tym jak decyzja stała się ostateczna, (...) Skarbu Państwa w drodze przetargu publicznego zbyła nieruchomość na rzecz E. H.. Powodowie wskazali, że przedstawiciel strony pozwanej zapewnił, że (...) jest właścicielem nieruchomości i gdy Powódka wystąpiła do Starostwa o wyjaśnienie przyczyn zaistniałego stanu rzeczy, została zaproszona przez (...) na spotkanie, na którym omówiony miał być sposób zaspokojenia roszczeń powódki, ale strony nie uzyskały porozumienia, a (...) wskazała, że nie ma takiej możliwości i zaproponowała zawarcie porozumienia na kwotę 14 350 zł. Powodowie podnieśli, że kwota ta winna wynosić

130 000 zł i wskazali, że dochodzą jedynie częściowego naprawienia szkody, która ich zdaniem wynosi 50 000 zł oraz podnieśli, że w niniejszej sprawie nie doszło do przedawnienia roszczenia, gdyż zastosowanie ma tutaj przepis art. 442

1 § 2 K.p.c. albowiem przedstawiciel (...) nie dopełnił obowiązków, czym dopuścił się występku z przepisu art. 231 § 3 K.k., a ponadto, że bieg przedawnienia został przerwany poprzez uznanie roszczeń przez stronę pozwaną.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazała, że nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr (...) i (...) o łącznej powierzchni (...) ha położona we wsi R. została sprzedana w drodze przetargu publicznego na podstawie danych z księgi wieczystej nr (...). Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że powodowie, najpóźniej w lutym 2006 r., powzięli wiadomość o podmiocie zobowiązanym do naprawienia szkody z pism Starostwa Powiatowego, a o szkodzie dowiedzieli się w dniu 5 grudnia 2005 r. tak więc termin przedawnienia upłynął najpóźniej w dniu 28 lutego 2009 r. Pozwana ponadto podniosła, że propozycja z 2012 r. nie mogła przerwać biegu przedawnienia, bowiem roszczenie powodów było już przedawnione, a odnosząc się do zarzutu występku wskazała, że zachowanie przedstawiciela strony pozwanej nie wypełniło znamion występku z przepisu art. 231 § 3 K.k., gdyż nie można go uznać za funkcjonariusza publicznego, a nawet jeśli, to jego karalność ustala ze względu na przedawnienie karalności czynu. Pozwana (...) wskazała ponadto, że nie można stronie pozwanej przypisać winy umyślnej, bowiem poprzedniczka prawna powodów nie ujawniła prawa własności w księdze wieczystej, a powodowie nie wykazali, że Starostwo Powiatowe poinformowało stronę pozwaną. Strona pozwana wskazała, że wysokość ewentualnej szkody, jeśli jest powstanie zostanie udowodnione, winna być ustalana w oparciu o stan nieruchomości z chwili jej sprzedaży, a ceny z daty ustalenia odszkodowana. Sporna nieruchomość w chwili powstania szkody była przeznaczona na cele rolne i taki stan winien być brany pod uwagę. Odnosząc się do żądania odsetek, strona pozwana wskazała, że w wypadku zasadności roszczenia, winny one być zasądzone najwcześniej od dnia wyrokowania.

Prawomocnym wyrokiem wstępnym z dnia 31 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Kłodzku uznał roszczenie o zapłatę za usprawiedliwione co do zasady.

W toku dalszego postępowania dowodowego, po wydaniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, powodowie rozszerzyli żądanie pozwu do kwoty 75 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia, wskazując, że podstawą rozszerzenia jest wydana opinia wskazująca na rynkową wartość działek będących przedmiotem pozwu na kwotę 116 000 zł przy przyjęciu, że powinny być wyceniane jako działka budowlana i braku podstaw by wyceniane były jako działka o funkcji rolnej.

Strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wniosła o powołanie nowego biegłego, z uwagi na nieprzedstawienie przez powołanego biegłego metody wyliczania cech nieruchomości, a wniosek ten Sąd oddalił, strona pozwana zaś wniosła zastrzeżenie w trybie art.162 K.p.c.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy zasądził od strony pozwanej (...) w W. solidarnie na rzecz powodów M. C. i R. J. kwotę 75 000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 50 000 zł od dnia 5 października 2012 r. i od kwoty 25 000 zł od dnia 9 stycznia 2014 r. oraz tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 12 467 zł oraz nakazał stronie pozwanej, by uiściła na rzecz Skarbu Państwa, tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłego tymczasowo pokrytego ze środków Skarbu Państwa kwotę 1 717,45 zł.

Sąd ten ustalił, że decyzją z 2 października 2000 r. Starosta (...), na podstawie przepisów art. 188 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników [Dz. U. z 1998 r. Nr 7 poz. 25 ze zm.], nadał nieodpłatnie B. J. zamieszkałej w R. nr 3, działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) (...) pow. (...)ha, bez zabudowań oraz działkę nr (...) o pow. (...)ha bez zabudowań, położone w obrębie R. stanowiące własność Skarbu Państwa - (...). Odpis decyzji został przesłany B. J., (...) Skarbu Państwa, Ewidencji gruntów w Starostwie. Decyzja stała się ostateczna w dniu 31 października 2000 r. B. J. została wpisana do rejestru gruntów nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...) (obecnie (...)) stanowiącej działki nr (...) o powierzchni (...)ha, położonej w R. jako właścicielka. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 11 grudnia 2000 r. sporządzonej przed notariuszem T. K. z Kancelarii Notarialnej w K., (...) Skarbu Państwa reprezentowana przez E. N. sprzedała E. H. i R. H., nieruchomość opisaną w księdze wieczystej nr KW (...) (obecnie (...)) stanowiącą działki nr (...) o powierzchni (...)ha, położoną w R.. Przedstawiciel (...) przystępując do podpisania umowy stwierdził, że (...) jest właścicielem nieruchomości. Na dowód

prawa własności strony przedłożyły nieaktualny odpis z księgi wieczystej wydany przez Sąd Rejonowy w Kłodzku w dniu 9 czerwca 2000 r. i oświadczyły, że do dnia podpisania aktu, stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie. W dniu 13 czerwca 2001 r. w K. zmarła B. J., a spadek po niej na podstawie ustawy nabył dzieci: M. C. i R. J. po (...) części spadku.

Starostwo Powiatowe w K. w lutym 2006 r., w odpowiedzi na pismo powódki z dnia 5 grudnia 2005 r., wskazało, że nie jest stroną w niniejszej sprawie, a wszelkie roszczenia winny być kierowane do (...) Skarbu Państwa. O treści pisma została poinformowana (...) Skarbu Państwa, która pismem z dnia 21 lutego 2006 r. zaprosiła powódkę na spotkanie w celu omówienia sposobu zaspokojenia roszczeń powódki. Strony prowadziły pertraktacje celem ugodowego załatwienia sporu i (...) przez wiele lat informowała powódkę M. C. o poszukiwaniu działki zastępczej, po czym proponowała powódce oczekiwanie na jej znalezienie. Przedstawiciele (...) odwiedzali powódkę w domu, a powódka występowała z pismami do (...) i została zaproszona wraz z bratem R. J. - powodem w sprawie, na rozmowy do siedziby strony pozwanej w Ś.. W latach 2010- 2012 strony i ich pełnomocnicy prowadzili pertraktacje dotyczące sposobu zaspokojenia roszczeń wynikających z nadania na własność działek (...). W dniu 27 lutego 2012 r. strona pozwana przedstawiła ostatecznie propozycję porozumienia na kwotę 14 350 zł. Powodowie odmówili podpisania porozumienia, uznając, że wskazana w nim kwota jest rażąco niska, szeroko uzasadniając swoje stanowisko. Strona pozwana wskazała, że przedstawiony sposób wyliczenia jest jedynym właściwym do ustalenia wysokości odszkodowania. Powodowie ponownie nie zgodzili się na przedstawioną propozycję porozumienia proponując odszkodowanie w kwocie 130 000 zł. W toku pertraktacji, spotkań i rozmów, także w roku 2012, strona pozwana nie powoływała się na zarzut przedawnienia żądań powodów. Powołany w sprawie biegły sądowy w zakresie (...) w opinii złożonej Sądowi 2września 2013 roku, określił wartość rynkową nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi Księgę Wieczystą (...) na kwotę 115 000 zł. Biegły, sporządził opinię na podstawie oględzin nieruchomości, przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, danych o obrocie nieruchomościami uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w K., profesjonalnej literatury, arkuszy kalkulacyjnych i wiedzy fachowej i ustalił, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na zlecenie Sądu jest nieruchomością gruntową niezabudowaną, składająca się z 2 działek, które do siebie przylegają tworząc kształt rąbu, z dostępem do drogi publicznej, a działki te wykorzystywane są rolniczo. Dla miejscowości R. nie został opracowany plan zagospodarowania miejscowego i biegły ustalił przeznaczenie nieruchomości na podstawie Studium (...). Działki od dnia 7 marca 2001 roku na mocy uchwały Rady Gminy zmieniły swoje przeznaczenie z rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej. Biegły przeprowadził analizę informacji uzyskanych ze Starostwa dla funkcji rolnej i mieszkaniowej obejmując badaniem okres od 2012 roku do dnia wyceny. W opinii przeprowadzona została analiza trendu zmian cen w oparciu o ceny sprzedaży i analiza cech wpływających na ceny nieruchomości oraz podany został katalog cech wymagających uwzględnienia w wyliczeniu wartości, obejmujący: rodzaj nieruchomości, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości i aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Biegły przeanalizował 44 transakcje dotyczące obrotu działkami o funkcji rolnej i 56 transakcji obrotu działkami o funkcji mieszkalnej. Dane w opinii uwzględniają ograniczenia Ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazujące zachowanie tajemnicy zawodowej, polegającej na zakazie przekazywania informacji uzyskanych w toku wykonywania czynności, osobom trzecim. Biegły po wskazanych analizach określił wartość nieruchomości, przy zakwalifikowaniu jako działki o funkcji rolnej - na 12 000 zł , a przy określeniu jako działki o funkcji mieszkalnej - na 115 000 zł. Biegły zastosował metodę korygowania ceny średniej i oparł się na skali ocen poszczególnych cech obejmującej: lokalizację, ha przeliczeniowy, liczbę użytków i liczbę działek, a mających wpływ na ceny nieruchomości i zawarł w opinii charakterystykę wycenianej nieruchomości, a wykorzystał metodę ekonometryczną, stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych od co najmniej 5 lat, preferującą stosowanie funkcji R. z arkusza kalkulacyjnego E., opartą na metodzie najmniejszych kwadratów, za pomocą której dochodzi do analizy cech nieruchomości. Wynikiem tej analizy są (...) i (...) obrazujące tendencje panujące na rynku nieruchomości i będące elementami analizy rynku.

Sąd zważył :

Zasada orzeczenia opiera się na przepisach art. 118. 1. i 4 Ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji / 2 października 2000 roku/: " Osobie, której przysługuje prawo użytkowania działki gruntu z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego (...), w myśl dotychczasowych przepisów, na jej wniosek przyznaje się nieodpłatnie własność tej działki. Decyzje w sprawach określonych w ust. 1-2a wydaje starosta."

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wskazał, iż jak wynika z treści aktu, strony umowy posługiwały się nieaktualnym odpisem z księgi Wieczystej o numerze KW (...), odpis pochodził bowiem z 9 czerwca 2000 roku. Z treści aktu wynika nadto, że działający w imieniu strony pozwanej E. N. oświadczył, że stan prawny księgi wieczystej nie uległ zmianie od dnia 9 czerwca 2000 roku do 11 grudnia 2000 roku. W związku z dokonanymi powyżej ustaleniami Sąd wziął pod uwagę przewidziany w art. 442 1 § 2 k.c. dwudziestoletni termin przedawnienia.

Zdaniem Sądu działanie E. N. - reprezentującego poprzednika prawnego strony pozwanej w umowie sprzedaży z dnia 11 grudnia 2000 roku i złożone oświadczenie wyczerpują znamiona występku z art. 231 § 3 k.k., bowiem nie dopełnił on obowiązku ustalenia stanu prawnego i doprowadził do zawarcia aktu notarialnego na szkodę następców prawnych, a najpierw B. J., naruszając ich interes prywatny oraz interes publiczny strony pozwanej narażając ją na odpowiedzialność odszkodowawczą. Mając na względzie przytoczone okoliczności i dokonane ustalenia Sąd stwierdził, że zachodzą podstawy do uznania popełnienia opisanego występku oraz podstawy do uznania, że nie nastąpiło przedawnienie żądania, a nawet strona pozwana swoim zachowaniem wykazała, że zrzekła się zarzutu przedawnienia i uznał za uzasadnione wydanie wyroku wstępnego w sprawie.

Co do wysokości zasądzonej kwoty Sąd oparł się na szczegółowych, logicznych i odpowiadających Ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami wnioskach i analizach zarówno opinii głównej jak i uzupełniającej biegłego z zakresu (...). Biegły ten ustalił po dokonaniu oględzin nieruchomości, analizie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, danych o obrocie nieruchomościami uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w K., profesjonalnej literatury, arkuszy kalkulacyjnych i wiedzy fachowej, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny na zlecenie Sądu jest nieruchomością gruntową niezabudowaną, składająca się z 2 działek, które do siebie przylegają tworząc kształt rąbu, z dostępem do drogi publicznej. Biegły podkreślił w opinii, jako istotna w sprawie, okoliczność, że dla miejscowości R. nie został opracowany plan zagospodarowania miejscowego i ustalił przeznaczenie nieruchomości na podstawie Studium (...), że działki od dnia 7 marca 2001 roku na mocy uchwały rady gminy zmieniły swoje przeznaczenie z rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej. Taka zmiana przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, dokonana przed 13 laty, jeszcze, gdy żyła spadkodawczyni B. J., uzasadnia, zdaniem Sądu przyznanie powodom żądanej kwoty 75 000 zł, stanowiącej tylko część wartości działek wycenionych na 115 000 zł. Przyjęcie tej wartości, jako szkody powodów, wynika z okoliczności, że gdyby nie doszło do bezprawnego sprzedania przedmiotowych działek, powodowie byłiby właścicielami działek przeznaczonych na teren zabudowy mieszkalnej i uzasadnia przyjęcie, iż powodowie wykazali, że ich szkoda stanowi równowartość działek, których byłiby hipotetycznymi właścicielami, gdyby nie miało miejsce zdarzenie szkodzące. Sąd oddalił wniosek o powołanie nowego biegłego mając na względzie, że zastrzeżenia strony pozwanej w postaci niezrozumienia pojęć użytych przez biegłego np. lokalizacja nieruchomości oraz absolutny brak stanowiska w przedmiocie wysokości szkody uzasadnia przyjęcie, że wniosek ten zmierzał jedynie do przewlekłości postępowania. Powoływanie się na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące zlecających operaty, w szczególności naruszenie art. 158. tej ustawy, ma zdaniem Sądu ten sam cel - przedłużenia postępowania. Powołany przepis stanowi: Rzeczoznawcy majątkowi przekazują, z uwzględnieniem art. 175 ust. 3, organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągi z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierające określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości, w terminie 3 miesięcy od dnia ich sporządzenia. Przepis ten nie nakłada na biegłego sądowego obowiązku dostarczania Sądowi żadnych dodatkowych dokumentów oprócz zleconej opinii i odnosi się do innych organów zlecających, innych stanów faktycznych i Rzeczoznawców sporządzających na ich zlecenie operaty szacunkowe.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. oraz przepisów § 6, § 4. oraz § 2. 1. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Mając powyższe na względzie Sąd zasądził podwójną opłatę za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego, biorąc pod uwagę niezbędny, znaczny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Oraz przepis wskazujący, że podstawę zasądzenia tej opłaty stanowi stawka minimalne określone na 3600 zł, która nie może być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana zaskarżając Wyrok Sądu Rejonowego w całości wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 12 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2014 r. i oddalenie powództwa w pozostałej części oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisu art. 217 § 1 w zw. z art. 227 K.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o powołanie nowego biegłego ustalającego wysokość szkody w sposób przejrzysty i tym samym niewyjaśnienie istotnych dla sprawy okoliczności oraz nieprzesłuchania biegłego celem wyjaśnienia wątpliwości co do danych zawartych w opinii biegłego;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1, art. 224 § 1 w zw. z art. 217 § 2 K.p.c. poprzez brak rozpoznania zarzutów strony pozwanej dotyczących przyczynienia się do spowodowania szkody przez powodów oraz uwzględnienia stanu prawnego nieruchomości z dnia wyrządzenia szkody, co w konsekwencji prowadzi do nierozpoznania istoty sprawy z uwagi na pominięcie zarzutów merytorycznych oraz brak wnikliwego zbadania podstawy materialnoprawnej roszczenia;
3. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 328 § 2 K.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia dotyczącego zasadności oraz wysokości odszkodowania;
4. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 98 § 1 oraz art. 109 § 2 zd. 2 K.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i ust. 2 oraz § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji gdy nie wystąpiły okoliczności uzasadniające przyznanie wynagrodzenia pełnomocnika wysokości podwójnej stawki minimalnej;
5. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 361 § 2 K.c. poprzez błędne jego zastosowanie i przyjęcie, że powodowie w chwili obecnej hipotetycznie byłiby właścicielami nieruchomości z funkcją mieszkaniową;
6. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 362 K.c. przez jego niezastosowanie i tym samym pominięcie okoliczności, iż zaniechanie poprzedniczki powodów związane z dokonaniem wpisu prawa własności w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości w granicach działek o nr (...) obręb R., gmina K. przyczyniło się do powstania szkody;
7. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 363 § 2 K.c. poprzez błędną jego interpretację i przyjęcie, że stan prawny nieruchomości winien być przyjęty nie z dnia gdy nastąpiła szkoda, lecz z dnia ustalenia wysokości odszkodowania;
8. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 K.c. poprzez błędne jego zinterpretowanie i przyjęcie, że strona pozwana pozostaje w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania już od dnia wniesienia pozwu oraz rozszerzenia

powództwa mimo, iż wysokość szkody została ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego, wydanej w toku postępowania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zdołała podważyć trafności zaskarżonego wyroku i jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, iż rozpoznanie zarzutów apelacji winno w pierwszej kolejności dotyczyć zarzutów naruszenia prawa procesowego oraz tych, odnoszących się do ustaleń faktycznych w sprawie, albowiem jedynie w niewadliwie ustalonym stanie faktycznym możliwa jest ocena stosowania przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego. Oceniając formułowane przez pozwanego zarzuty należy wskazać, że zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanych uchybień prawa procesowego w zakresie koncentracji i oceny materiału dowodowego, a poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne Sąd II instancji zaaprobował i uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Dalej wskazać należy, że ocena dowodu z opinii biegłego nie może wkraczać w sferę wiedzy specjalistycznej. Sąd dokonuje oceny opinii na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok SN z dnia 19.12.1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, z. 11–12, poz. 300; postanowienie SN z dnia 7.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64; wyrok z dnia 15.11.2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 7.04.2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656). Aby ocena taka w ogóle była możliwa przyjmuje się, że integralnymi elementami treści każdej prawidłowo sporządzonej opinii winny być: sprawozdanie z dokonanych czynności i spostrzeżeń, odpowiedzi na postawione biegłemu pytania, udzielone w sposób kategoryczny wnioski opinii wraz z uzasadnieniem pozwalającym na sprawdzenie przez sąd logicznego toku rozumowania. Opinia powinna być także wyczerpująca, a zatem odnosić się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu (por. wyrok SN z dnia 19.05.1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999, nr 10, poz. 351), winna też zawierać uzasadnienie sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych.

Apelujący podał, iż Sąd Rejonowy nie powinien był bezkrytycznie przyjąć za prawdziwe twierdzeń zawartych w opinii biegłego, podając następnie szereg uchybień, jakich jego zdaniem dopuścił się biegły przy sporządzaniu swojej opinii. Uchybienia wymienione przez apelanta są w zasadzie zbieżne z tymi, jakie w toku postępowania I- instancyjnego podniósł w piśmie procesowym z dnia 27 września 2013 r. zawierającym zarzuty do opinii biegłego. Nadto zdaniem strony pozwanej Sąd Rejonowy winien był przesłuchać biegłego w celu wydania dodatkowej opinii ustnej, co stanowi naruszenie art. 233 § 1 K.p.c. w zw. z art. 286 K.p.c. Zgodnie z art. 233 § 1 K.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zaś art. 286 K.p.c. daje sądowi uprawnienie do żądania ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, bądź żądania dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W ocenie Sądu Odwoławczego nie doszło do naruszenia powyższych przepisów. Po pierwsze, art. 286 K.p.c. daje sądowi możliwość zażądania od biegłego wyjaśnienia opinii lub żądania opinii uzupełniającej, nie nakłada na niego zaś takiego obowiązku. Zatem to do uznania sądu należy czy skorzysta z możliwości, jaką daje mu ten przepis. Konieczność taka istnieje, jeśli występuje rozbieżność, niepełność lub niejasność opinii, albo gdy materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego, bądź tylko na jednej opinii tego samego biegłego. Wówczas sąd powinien przez łączne zbadanie stanowiska biegłych wyjaśnić zachodzące w ich opiniach sprzeczności bądź też zażądać dodatkowej opinii innych biegłych. Ewentualne wezwanie biegłego do złożenia wyjaśnień co do opinii czy sporządzenie opinii uzupełniającej będzie zatem uzależnione od tego czy sąd poweźmie wątpliwości co do treści opinii i zawartych w niej wniosków. Jeśli sąd uzna opinię za wyczerpującą, jasną, pełną, niesprzeczną to nie będzie konieczne wzywanie biegłego do składania dodatkowych wyjaśnień. Po złożeniu przez stronę pozwaną zarzutów do opinii biegłego, w piśmie z dnia 27 września

2013 r., Sąd I instancji dopuścił opinię uzupełniającą biegłego, a zarzuty podniesione przez pozwanego zarówno w piśmie z dnia 27 września 2013 r. jak i w piśmie strony pozwanej stanowiącym zarzuty do opinii uzupełniającej nie wpłynęły na ocenę Sądu Rejonowego co do rzetelności opinii biegłego i nie wzbudziły wątpliwości, które mogłyby zostać rozstrzygnięte w ustnych wyjaśnieniach do opinii czy też przez sporządzenie opinii przez innego biegłego. Wszystkie okoliczności podane przez stronę pozwaną w zarzutach były poruszone i wyjaśnione w opinii biegłego, wobec czego Sąd I Instancji nie znalazł przyczyn by jakieś okoliczności należało jeszcze wyjaśnić. Także bowiem i w ocenie Sądu Okręgowego biegły skutecznie odparł wszystkie zarzuty i wystarczająco wyjaśnił wszystkie wątpliwości podnoszone do opinii przez stronę pozwaną. Nie było więc potrzeby dopuszczania opinii innego biegłego i to zarówno przed sądem pierwszej instancji, jak i w postępowaniu przed Sądem Okręgowym.

I tak biegły ustalił przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej i w oparciu się na skali ocen poszczególnych cech obejmujących: lokalizację, hektar przeliczeniowy, liczbę użytków i liczbę działek, a mających wpływ na ceny nieruchomości i zawarł w opinii charakterystykę wycenianej nieruchomości, a wykorzystał metodę ekonometryczną, stosowaną przez rzeczoznawców majątkowych od co najmniej 5 lat, preferującą stosowanie funkcji R. z arkusza kalkulacyjnego E., opartą na metodzie najmniejszych kwadratów, za pomocą której dochodzi do analizy cech nieruchomości. Wynikiem tej analizy są (...) i (...) obrazujące tendencje panujące na rynku nieruchomości i będące elementami analizy rynku, wartość nieruchomości, przy zakwalifikowaniu jako działki o funkcji rolnej - na 12 000 zł, a przy określeniu jako działki o funkcji mieszkalnej - na 115 000 zł.

Wszelkie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji zasługiwały za akceptację i stanowiły podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Dotyczy to także kwestii przyczynienia się powodów do spowodowania szkody przez pozwanego, który to zarzut podnosi strona pozwana w apelacji. Sąd Rejonowy nie odniósł się do tej kwestii w uzasadnieniu wyroku, gdyż zdaniem Sądu Okręgowego teza przyczynienia się powodów do powstania szkody nie może się ostać. W czasie podpisywania aktu notarialnego przez pracownika strony pozwanej, pracownik ten posługiwał się odpisem księgi wieczystej, dotyczącej nieruchomości, z dnia 9 czerwca 2000 r. Do przeniesienia własności nieruchomości na matkę powodów, doszło decyzją z dnia 31 października 2000 r. (data prawomocności decyzji). Nielogicznym więc byłoby twierdzić, iż dokonanie wpisu w księdze wieczystej, o zmianie właściciela przez B. J. wpłynęłoby w jakikolwiek sposób na zmniejszenie winy strony pozwanej w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Okręgowy nie mógł podzielić zarzutów strony pozwanej, co do naruszenia treści przepisów art. 233, 224 § 1 i 217 § 2 K.p.c., jak również treści art. 362 K.c.

Nawiązując do kolejnego z zarzutów apelującego stwierdzić należy, że Sąd I instancji nie naruszył przepisu art. 328 § 2 K.p.c. poprzez brak wskazania podstawy prawnej – przepisu prawa materialnego. Sąd Okręgowy nie miał przy tym wątpliwości, że podstawą zapadłego rozstrzygnięcia był przepis art. 415 K.c. w zw. z art. 417 K.c. Choć podstawa ta nie została wprost przywołana w zaskarżonym rozstrzygnięciu, co słusznie zauważa skarżący zarzucając naruszenie przepisu art. 328 § 2 K.p.c., to jednak według Sądu II instancji oraz judykatury naruszenie tego przepisu z reguły nie ma wpływu na treść wyroku, gdyż uzasadnienie sporządzane jest po jego wydaniu. O uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia (postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, Lex nr 52726, zob. też wyroki SN: z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, Lex nr 109420, z dnia 5 października 2005 r., I UK 49/05, M.Praw. 2006, nr 4, s. 214). Przytoczony pogląd koresponduje z zapatrywaniami doktryny, że naruszenie przepisu o sposobie uzasadnienia wyroku o tyle może stanowić przyczynę uchylenia wyroku, o ile uniemożliwia sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane (J. Krajewski (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. J. Jodłowski, K. Piasecki, s. 537). Nieprzytoczenie podstawy prawnej rozstrzygnięcia nie uzasadnia zatem samo przez się podstawy zaskarżenia, jeżeli z uzasadnienia wyroku wynika, że sąd zastosował prawidłowo właściwe przepisy prawne (tak na tle dawnego k.p.c. wyrok SN z dnia 19 stycznia 1957 r., 3 CR 187/56, OSPiKA 1957, z. 2, poz. 36, z glosą M. Lisiewskiego). W rozpatrywanym przypadku sporządzone przez Sąd I instancji uzasadnienie zaskarżonego wyroku umożliwiało zaś przeprowadzenie jego kontroli instancyjnej.

Nawet jeżeli nie podzieli się tego stanowiska apelujący nie wykazał aby naruszenie przepisu miało wpływ na wynik sprawy.

Odnosnie zarzutu dotyczącego przyjęcia stanu prawnego nieruchomości na dzień orzekania zważyć należy, iż przepis art. 363 § 2 K.c. stanowi, że wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W literaturze podnosi się, że reguła ta zmierza do urzeczywistnienia funkcji kompensacyjnej odszkodowania, gdyż zapewnia poszkodowanemu środki pieniężne w zakresie umożliwiającym nabycie dóbr lub usług, niezbędnych do naprawienia doznanego uszczerbku. Tej regule w postępowaniu procesowym odpowiada norma określona w art. 316 § 1 k.p.c., nakazująca sądowi wyrokować, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (tak np. A. Olejniczak, Komentarz do art. 363 Kodeksu Cywilnego, LEX, 2010). Za trafne należy również uznać twierdzenie, że przepis art. 363 § 2 k.c. zawiera unormowanie, które chroni poszkodowanego przed skutkami spadku siły nabywczej pieniądza, wobec niestosowania do odszkodowań mechanizmu waloryzacji świadczeń pieniężnych. Przepis ten dopuszcza także możliwość określenia wielkości odszkodowania według cen z innej chwili niż data ustalania odszkodowania, jeżeli wymagają tego szczególne okoliczności. Owe szczególne okoliczności mogą przemawiać za określeniem odszkodowania z uwzględnieniem cen z daty wyrządzenia szkody lub cen późniejszych, ale wcześniejszych niż z chwili ustalania odszkodowania. Jak można sądzić, chodzi tu o to, by zasądzone odszkodowanie zrekompensowało poszkodowanemu stratę ale i jednocześnie, by nie prowadziło do jego nieuzasadnionego wzbogacenia. W orzecznictwie wskazuje się, iż do szczególnych okoliczności przemawiających za określeniem wielkości odszkodowania według cen z innej chwili niż data ustalania odszkodowania, można zaliczyć przede wszystkim naprawienie szkody przez poszkodowanego, znaczny upływ czasu oraz znaczną zmianę cen (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1983 roku, IV CR 555/82, OSN 1983, Nr 8, poz. 123; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 1979 roku, IV CR 46/79, OSN 1979, Nr 10, poz. 199; a także wyrok sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1976 roku, II CR 690/75, OSPiKA 1977, Nr 3, poz. 56). W kontekście powyższych uwag należało uznać, iż wbrew stanowisku apelującego Sąd Rejonowy prawidłowo stwierdził, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uzasadniające odejście od zasady ustalania odszkodowania według cen z innej chwili niż data wyrokowania, a co za tym idzie nie można przyjąć iż w chwili tej nieruchomości była działką o funkcji rolnej. Znamienne zdaniem sądu jest również fakt, wbrew twierdzeniom zarzutów apelacji, iż pozwani stając się właścicielami działki w wyniku spadkobrania (13 czerwca 2001 r.), nabyli ją jako działkę przeznaczoną do celów mieszkaniowych (Studium (...) zostało wprowadzone w dniu 7 marca 2001 r.) nie zaś jako działkę rolną, dlatego też nie sposób zaakceptować argumentacji skarżących dotyczącej zarzutu, iż działka winna być potraktowana jako przeznaczona do celów rolnych, a odszkodowanie w tym zakresie winno być, zgodnie z opinią biegłego (co znamienne w tym zakresie nie kwestionowanej przez stronę pozwaną), zasądzone w wysokości 12 000 zł.

W kwestii dotyczącej odsetek zasądzonych od strony pozwanej w pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 481 §1 k.c. jedyną przesłanką do domagania się odsetek jest opóźnienie się dłużnika. Nie jest zatem wymagane zakończenie postępowania sądowego, a nawet wkroczenie na drogę procesu cywilnego. Dla wskazania terminu od którego należne są odsetki konieczne jest ustalenie daty wymagalności roszczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego zaś, wymagalność ta nastąpiła z chwilą zaproponowania przez stronę pozwaną zapłaty na rzecz powodów, a więc przed wszczęciem niniejszego procesu, a tym samym zasądzenie przez Sąd I instancji odsetek od momentu wniesienia pozwu, czy też od momentu rozszerzenia powództwa co do odsetek od kwoty 25 000 zł, było jak najbardziej prawidłowe. Wymagalność roszczenia określana jest w doktrynie jako stan, gdy wierzyciel może postawić skuteczne żądanie, aby dłużnik uczynił niezwłocznie zadość jego roszczeniu (tak J. Ignatowicz (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 814). Podobnie wymagalność roszczenia definiuje Sąd Najwyższy, stwierdzając, że roszczenie staje się wymagalne wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu (wyrok SN z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSN 1992, nr 7-8, poz. 137).

Zdaniem Sądu Okręgowego chybiony był wreszcie ostatni zarzut apelacji tj. naruszenia art.98§1 K.p.c. w zw. z art. 109 § 2 zdanie 2 K.p.c. oraz §2w ust. 1 i 2 oraz § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy

prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, co zdaniem skarżącego skutkowało nieuzasadnionym przyznaniem na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w kwocie podwójnej stawki minimalnej, tj. 7 200 złotych. Zasadzając opłatę za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego, Sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał na wyjątkowe okoliczności, które spowodowały przyznanie wynagrodzenia w wysokości podwójnej stawki minimalnej tj. na znaczny nakład pracy, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata oraz aktywność pełnomocnika. W ocenie Sądu Okręgowego nie zaistniały powody do zakwestionowania słuszności dokonanej przez Sąd I instancji oceny.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o treść art. 385 K.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.