

Sygn. akt II C 148/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach II Wydział Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący SSO Katarzyna Banko

Protokolant Izabela Kucza

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2019 roku w Rybniku

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko (...) S.A. w J.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną (...) S.A. w J. do złożenia oświadczenia woli, obejmującego nabycie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntową o numerze (...), położoną w C., obręb D., dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), której właścicielem jest powód M. K. za cenę 175,366,00 (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć) złotych;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej (...) S.A. w J. na rzecz powoda M. K. kwotę 19.549,89 (dziewiętnaście tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć 89/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt II C 148/17

UZASADNIENIE

Powód M. K. domagał się zobowiązania pozwanej (...) S.A. w J. do zawarcia z powodem umowy zgodnie, z którą powód przeniósłby na rzecz pozwanej własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntową o numerze (...), położoną w C., obręb D., dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 192.966,00 zł, nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według złożonego spisu kosztów, zaś w przypadku jego niezłożenia według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powyższego żądania podano, że pozwana na nieruchomości powoda wybudowała linię kolejową, która przebiega przez całą jej długość. Wobec tej okoliczności powód nie może gospodarczo wykorzystywać swej nieruchomości i nie jest zainteresowany dalszym jej władaniem. Wartość przebiegającej przez nieruchomość powoda bocznicą kolejowej znacznie przekracza wartość zajętego na ten cel gruntu. Nieruchomość posiada bowiem przeznaczenie „drogi, tereny kolejowe”. Linia kolejowa cały czas wykorzystywana jest z kolei gospodarczo przez pozwaną.

Pozwana (...) S.A. w J. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podała, że potwierdza, iż zajmuje objętą pozwem nieruchomości na potrzeby istniejącej i należącej do pozwanej bocznicy kolejowej. Podstawą korzystania z nieruchomości jest zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy z dnia 06 kwietnia 1993r. Pozwana corocznie wypłaca powodowi odszkodowanie z tytułu niemożności korzystania z należącego do niego gruntu. Pozwana potwierdziła, że strony prowadziły w 2012r. negocjacje dotyczące zasad nabycia spornego gruntu. Pozwana zaproponowała wówczas powodowi wynagrodzenie określone w operacie szacunkowym z dnia 01 czerwca 2012r. Jednakże strony nie doszły do porozumienia odnośnie wysokości należności za działkę powoda. Obecnie pozwana kwestionuje wysokość wynagrodzenia, którego żąda powód uważając, że jest ono wygórowane.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód M. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w C., obręb D., obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0,6654 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 6

W dniu 06 kwietnia 1993r. pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu działki gruntu o powierzchni 7.800 m² na budowę toru bocznicowego. Pozwana jako najemca miała płacić powodowi jako wynajmującemu wynagrodzenie w wysokości odszkodowania pieniężnego z tytułu niemożności użytkowania najętej części nieruchomości obliczonego przez biegłego rzeczoznawcę. Umowa została zawarta od dnia 06 kwietnia 1993r. na czas do dnia zgłoszenia przez najemcę gotowości do wykupu działki.

dowód: umowa najmu z dnia 06 kwietnia 1993r. k. 31

Strony wcześniej prowadziły pertraktacje odnośnie nabycia nieruchomości, jednakże bezskutecznie. Pozwana zaproponowała powodowi wynagrodzenie za zajęta przez bocnicę kolejową nieruchomość w wysokości 163.223,00 zł, jednakże powód odmówił zawarcia umowy, gdyż wynagrodzenie zaproponowane przez pozwaną było znacząco zaniżone.

dowód: pisma z dnia 04 sierpnia 2015r., 14 października 2016r., 25 października 2016r. k. 10 – 12

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) położona jest w strefie gminy C.. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą utwardzoną asfaltem z ulicy (...). Ulica ta charakteryzuje się niewielkim natężeniem ruchu kołowego, zabudowana jest budynkami w zabudowie wolnostojącej oraz terenami o funkcji rolniczej.

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, zaś jego ustalenia kształtują wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Dla Gminy i Miasta C. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w C. z dnia 26 września 2002r. Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny: R1 – upraw polowych i ogrodniczych (praktycznie w całości) oraz KK – tereny komunikacji kolejowej (znikomy fragment działki nr (...)). Tereny kolejowe znajdują się na południe od nieruchomości powoda i nie pokrywają się praktycznie z jej faktycznym przebiegiem na niemalże całej długości bocznicy kolejowej. W ewidencji gruntów i budynków działka nr (...) oznaczona jest jako użytek Tk, jednakże rodzaj użytku nie jest czynnikiem decydującym o przeznaczeniu terenu, jest tylko opisem sposobu faktycznego użytkowania nieruchomości i nie decyduje o prawnym przeznaczeniu nieruchomości, a czyni to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rodzaj użytku gruntowego nie decyduje o sposobie wyceny nieruchomości w przypadku, gdy istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z tych względów biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy K. K. ustalając wartość nieruchomości powoda zastosował § 37 rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi, że przepisy § 36 ust. 1- 4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod linie kolejowe. Z kolei § 36 powyższego rozporządzenia stanowi, że:

1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni

- powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki oszacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Do wyceny nieruchomości biegły zastosował metodę porównywania parami i korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wartość rynkową nieruchomości położonej w C., obręb D., objętej KW (...), przy wykorzystaniu zapisu § 36 ust. 3 pkt 2 i 37 rozporządzenia biegły wycenił na kwotę 175.366,00 zł.

Bocznica zlokalizowana w całości na działce nr (...) ma długość 225 mb. Została ona wybudowana w latach 1994 – 1995. Ustalenie wartości rynkowej metodą porównywania parami jest utrudnione, gdyż zachodzi potrzeba porównania co najmniej z trzema nieruchomościami podobnymi, zaś w obrocie rynkowym bardzo rzadko bądź wcale nie występują takie nieruchomości. Zatem przy wycenie boczniczy zastosowano podejście kosztowe, które polega na określeniu

wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Ustalając wartość odtworzeniową biegły uwzględnił stopień technicznego zużycia bocznic (0,402 %). Biegły stosując podejście kosztowe, metodę odtworzenia, technikę elementów scalonych oszacował bocznicę zalegającą na działce nr (...) na kwotę 191.600,00 zł, natomiast wartość całej bocznic kolejowej do momentu rozgałęzienia przy składzie materiału urobkowego – na kwotę 4.071.340,00 zł.

dowód: opinie biegłego sądowego K. K. k. 212 – 247, k. 268 – 270, zapis audio – video rozprawy z dnia 15 stycznia 2019r. k. 285

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody, w szczególności dokumenty urzędowe, sporządzone przez uprawnione organy w granicach ich kompetencji, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne oraz dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Zasadniczo nie czynił Sąd ustaleń na podstawie opinii biegłego sądowego M. Z.. Działka nr (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny: R1 – upraw polowych i ogrodniczych (praktycznie w całości) oraz KK – tereny komunikacji kolejowej (znikomy fragment działki nr (...)). Tymczasem biegły sądowy M. Z. stwierdził, że pomimo przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego jako terenów rolnych, dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości zgodnie z celem sporządzanej wyceny zasadne będzie potraktowanie nieruchomości jako terenu komunikacji. Postępowanie takie uzasadnił faktycznym stanem zagospodarowania nieruchomości, brakiem możliwości prowadzenia aktualnie na obszarze nieruchomości produkcji rolniczej, dodatkowo zaś ewentualnością zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wniosek (...) S.A. (strona 9 opinii). Powyższe założenie zdanie Sądu spowodowało, że opinia okazała się być nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Roszczenie z art. 231 § 2 k.c. traktować należy jako roszczenie równoważne z roszczeniem o wydanie rzeczy z art. 222 k.c. (zastępującym roszczenie windykacyjne), gdyż zmierza ono do uzyskania równowartości rzeczy, która z uwagi na posiadanie na niej urządzeń straciła dla właściciela znaczenie. Wykup gruntu na podstawie art. 232 § 2 k.c. za odpowiednim wynagrodzeniem, traktować należy jako odpowiednik zwrotu rzeczy o którym mowa w art. 229 § 1 k.c., zmierza on bowiem do zaspokojenia roszczeń właściciela o charakterze quasi windykacyjnym. Art. 231 stanowi, że wynagrodzenie za przeniesienie własności zajętej pod budowę działki ma być „odpowiednie”, co oznacza, że powinno stanowić ekwiwalent wartości działki o takim przeznaczeniu jakim dysponował właściciel zanim nie nastąpiło wzniesienie budowli lub innego urządzenia. Stąd też Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego K. K.. Powyższa opinia została przyjęta przez Sąd bez zastrzeżeń, gdyż została sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Biegły K. K. zarówno w opinii pisemnej, jak i ustnej wyjaśnił jaki stan nieruchomości winien być podstawą do jego wyceny oraz, że w ewidencji gruntów i budynków działka nr (...) oznaczona jest jako użytek Tk, jednakże rodzaj użytku nie jest czynnikiem decydującym o przeznaczeniu terenu, jest tylko opisem sposobu faktycznego użytkowania nieruchomości i nie decyduje o prawnym przeznaczeniu nieruchomości, a czyni to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, zaś jego ustalenia kształtują wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Dla Gminy i Miasta C. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w C. z dnia 26 września 2002r. Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny: R1 – upraw polowych i ogrodniczych (praktycznie w całości) oraz KK – tereny komunikacji kolejowej (znikomy fragment działki nr (...)). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 2 u.g.n.). Biegły sądowy K. K. w pisemnej i ustnej opinii wyjaśnił zastosowane podejście oraz metodę i technikę szacowania nieruchomości oraz przyczyny zastosowania metody kosztowej do wyceny bocznic kolejowej. Opinia biegłego K. K. jest spójna, zupełna logiczna. Nie istniały też wątpliwości co do wiedzy, fachowości lub bezstronności biegłego. Wiedza i doświadczenie zawodowe opiniującego oraz stanowczy charakter opinii przekonują, że zasadnym było poczynienie ustaleń na podstawie tej opinii. Z tych

też przyczyn Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do art. 231 § 2 k.c., stanowiącego podstawę żądania powoda, właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Nie ulega wątpliwości, że uprawnienia z mocy przepisu art. 231 § 2 k.c. przysługują właścicielowi w stosunku do - jak stanowi ustawa - tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie. Przepis ten służy ochronie interesów właściciela. Jest skierowany przeciwko każdemu, kto władając gruntem wznosił na nim budynek lub inne urządzenie. Należy podzielić wyrażone w literaturze stanowisko, zgodnie z którym w przepisie art. 231 § 2 k.c. przyjęto szerszy krąg podmiotów legitymowanych biernie niż w art. 231 § 1 k.c. Mógłby nim być bowiem każdy w zasadzie podmiot, który „wznosił budynek lub inne urządzenie”, bez względu na to, czy ma status posiadacza gruntu i bez względu na jego dobrą lub złą wiarę, chyba że omawianą legitymację eliminowałaby treść stosunku obligacyjnego łączącego właściciela i podmiot „wznoszący budynek i inne urządzenie” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r. III CZP 169/94, OSNC 1995 nr 4, poz. 64).

W dniu 06 kwietnia 1993r. strony zawarły umowę najmu działki gruntu nr (...), jednakże zapis zawarty w § 4 umowy, a także fakt prowadzenia od 2012r. pertraktacji co do wykupu działki powoda przez pozwaną pozwala stwierdzić, iż zawarta przez strony umowa nie wyklucza roszczenia powoda wynikającego z art. 231 § 2 k.c., gdyż strona pozwana wyrażała już wówczas wolę wykupu działki zajętej pod budowę bocznic kolejowej przebiegającej m. in przez nieruchomości powoda.

Przesłanki powstania roszczenia z art. 231 § 2 k.c. są następujące:

- 1) wzniesienie „budowli lub innego urządzenia”;
- 2) wzniesienie tych budowli „na gruncie” właściciela;
- 3) wartość budowli „przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki”.

Pojęcie „budynku lub innego urządzenia” użyte zostało w tym samym znaczeniu w obu paragrafach art. 231 k.c. Niewątpliwie chodzi tu o wszelkie obiekty będące rezultatem odpowiedniej działalności inwestycyjnej (sztuczne twory techniczne stworzone przez człowieka; por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z 13.I.1961 r. I CR 979/60, OSNCP 1962, nr 3, poz. 92; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 19.II.1998 r. III CKN 375/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 161). Nie jest jednak wykluczone odesłanie w tym zakresie do odpowiednich definicji przewidzianych w prawie budowlanym (np. w art. 3 ust. 3 ustawy z 7.VII.1994 - Prawo budowlane, tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, ze zm.). W każdym razie chodzi tu o obiekt „trwale zainstalowany” (por. także np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 13.I.1995 III CZP 169/94).

Wskazane wyżej przesłanki, a mianowicie wzniesienie przez pozwaną na gruncie będącego własnością powoda innego urządzenia są bezsporne. Dla oceny zasadności roszczenia powoda uwzględnić należy wartość całej bocznic kolejowej, gdyż odcinek linii kolejowej przebiegający przez nieruchomości stanowiącą własność powoda jest jej częścią, która nie funkcjonuje samodzielnie i bez połączenia z resztą linii kolejowej nie stanowi żadnego samodzielnego urządzenia. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014 r. I CSK 649/13 LEX nr 1526585). Z opinii biegłego sądowego K. K. jednoznacznie wynika, że wartość działki o numerze (...), położonej w C., obręb D., dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest niższa aniżeli wartość całej bocznic kolejowej, a nawet jej części przebiegającej przez nieruchomości powoda. Zatem na podstawie art. 231 § 2 k.c. Sąd nakazał pozwanej złożenie oświadczenia woli o

kupnie przedmiotowej nieruchomości, gdyż wzniesione urządzenia uniemożliwiają korzystanie z działki zgodnie z jej przeznaczeniem i posiadają wartość znaczenie przewyższającą wartość gruntu.

Roszczenie wynikające z art. 231 k.c. to może przysługiwać zarówno posiadaczowi, który domaga się przeniesienia przez właściciela własności działki na siebie za wynagrodzeniem, jak i właścicielowi, który może domagać się nabycia działki za wynagrodzeniem przez posiadacza. W obu wypadkach roszczenie jest skierowane na uzyskanie od pozwanego założenia odpowiedniego oświadczenia woli co do przeniesienia lub nabycia własności działki gruntu. Jednakże zakres prawa, które ma być przedmiotem przeniesienia lub nabycia, nie jest tu ściśle oznaczony, a raczej z reguły jest sporny i wymaga rozstrzygnięcia przez sąd. Jeżeli więc sąd uwzględni powództwo w zakresie innym, niż żądał powód, uznając, że pozwany w takim właśnie zakresie ma obowiązek złożenia oświadczenia woli, to brak byłoby podstawy do przyjęcia, że powód przez wniesienie powództwa taką również wyraził wolę, skoro żądanie jego było odmienne. W wypadku takim sąd ograniczy się do stwierdzenia w orzeczeniu obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści ustalonej, a umowa o przeniesieniu własności działki dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda z zachowaniem przepisanej formy. Jedynie w razie uwzględnienia powództwa całkowicie zgodnie z żądaniem powoda orzeczenie może stwierdzić obowiązek złożenia oświadczenia woli w stosunku do obu stron, to znaczy ze skutkiem równoznacznym z zawarciem umowy (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66 Lex nr 754). Powództwo w rozpoznawanej sprawie zostało uwzględnione częściowo, gdyż ustalone przez biegłego sądowego K. K. wynagrodzenie jest niższe aniżeli kwota wskazana przez powoda w żądaniu pozwu. W związku z powyższym Sąd ograniczył się do stwierdzenia w orzeczeniu obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści ustalonej, a umowa o przeniesieniu własności działki dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda z zachowaniem przepisanej formy.

Sąd nie znalazł podstaw do orzeczenia o kosztach procesu na podstawie art. 101 k.p.c. Artykuł 101 k.p.c. statuuje zasadę zawinienia będącą wyjątkiem od reguły odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.) i łączy jej realizację ze spełnieniem uprzednio i kumulatywnie przez stronę pozwaną wskazanych w omawianym przepisie obu przesłanek. W świetle doktryny i orzecnictwa pozwany nie daje powodu do wytoczenia powództwa, jeżeli jego stosunek wobec roszczenia powoda, oceniony zgodnie z doświadczeniem życiowym, usprawiedliwia wnioski, że powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia bez wytoczenia powództwa. Taka ocena sądu może być dokonana wyłącznie wtedy, gdy pozwany mógł określić swoją postawę w stosunku do zgłaszanego roszczenia (zob. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1961 r., IV CZ 23/61, OSNC 1962, nr 3, poz. 100; postanowienie SN z dnia 19 października 1961 r., II CZ 11/61, OSNPG 1962, nr 1-6, poz. 6; postanowienie SN z dnia 22 lutego 1968 r., I CZ 115/67, OSNC 1968, nr 11, poz. 194). Uważa się, że uznanie żądania pozwu w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości musi nastąpić przy pierwszej czynności procesowej pozwanego po doręczeniu mu odpisu pozwu. Z reguły taką czynnością jest odpowiedź na pozew lub wobec jej braku – oświadczenie ustne pozwanego złożone na pierwszym posiedzeniu sądowym. Przyjmuje się, że w razie zmiany powództwa lub zaistnienia w toku postępowania wymagalności dochodzonego roszczenia pierwszą czynnością należy liczyć od momentu nastąpienia tych zdarzeń (por. orzeczenie SN z dnia 3 kwietnia 1959 r., 2 CZ 40/59, NP 1960, nr 1, s. 136). Należy się raczej przychylić do poglądu wyrażanego w literaturze, że nie można jednak uzależniać zastosowania art. 101 k.p.c. od natychmiastowego spełnienia przez pozwanego roszczenia na rzecz powoda, gdyż takiego obowiązku komentowany przepis na stronę pozwaną nie nakłada; wystarczy uznanie żądania powództwa bez konieczności jednoczesnego spełnienia lub zaoferowania żadanego świadczenia. Artykuł 101 k.p.c. znajduje zastosowanie także wówczas, gdy przy pierwszej czynności procesowej pozwany uznał powództwo tylko w części, jeżeli wyłącznie ta część została następnie uwzględniona orzeczeniem sądu. Powyższe sytuacje nie miały miejsca w rozpoznawanej sprawie, gdyż pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie. Nadto z pisma pozwanej z dnia 04 sierpnia 2015r. skierowanego do powoda (k.10) wynikało, że strona pozwana co najmniej do 2017r. nie planuje regulacji stanu prawnego nieruchomości powoda, a więc trudno jednoznacznie ocenić czy powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia bez wytoczenia powództwa.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła 192.966,00 zł, zaś powództwo zostało uwzględnione do kwoty 175.366,00 zł, tj. w 91 %. Zatem o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zdanie 2 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz

powoda kwotę 19.549,89 zł, na którą złożyła się: opłata sądowa w wysokości 9.649,00 zł, wydatki na opinie biegłych sądowych w wysokości 4.483,89 zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 5.400,00 zł zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 z późniejszymi zmianami) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. W tym miejscu dodać należy, że Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powoda o zasądzenie dwukrotności stawki minimalnej, gdyż wniosek ten nie znajduje uzasadnienia ani w charakterze sprawy, ani stopniu jej zawichości, ani nakładzie pracy pełnomocnika w podobnych sprawach.

R., dnia 18 lutego 2019r.

SSO Katarzyna Banko