

Sygn. akt XV C 1932/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agata Wojciszke

Protokolant: staż. Justyna Trzeciak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013 r. na rozprawie w Gdańsku

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

przeciwko K. B.

o nakazanie

I. zobowiązuje pozwanego K. B. do złożenia w trybie art. 231 kc oświadczenia woli następującej treści:

"K. B. przenosi na małżonków M. W. (1) i M. W. (2) prawo własności nieruchomości o obszarze 0.1175 ha, stanowiącej działkę nr (...), położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą (...) (poprzednio: nr (...)) za zapłatą ceny w wysokości 85.057,80 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćdziesiąt siedem złotych, osiemdziesiąt groszy), która to cena zapłacona będzie w dwóch ratach: pierwszej - w wysokości 15.057,80 zł w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku, drugiej - w wysokości 70.000 zł w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku",

II. zasądza od pozwanego K. B. na rzecz powodów M. W. (1) i M. W. (2) kwotę 6.617 zł (sześć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. nakazuje ściągnięcie od pozwanego K. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwoty 2.356,68 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych, sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem nieopłaconej części wpisu i kosztów opinii biegłego.

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 16 lutego 2012 w Sądzie Rejonowym w Tczewie M. W. (1) i M. W. (2) wniosli o nakazanie K. B. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich prawa własności nieruchomości, o obszarze 0.11.75 ha, stanowiącej działkę nr (...), położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą nr (...), za zapłatą przez powodów kwoty 60.000 zł w sześciu równych ratach w wysokości 10.000 zł z terminem płatności pierwszej raty po upływie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku i płatnością kolejnych rat co dwanaście miesięcy od dnia płatności pierwszej raty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że na podstawie umowy z dnia 25 sierpnia 2008 nabyli nieruchomość o obszarze 0.1166 ha, stanowiącą działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 64.013,40 zł. Była to jedna z wielu niezabudowanych, sąsiadujących ze sobą nieruchomości, wytyczonych przez poprzedniego właściciela. Powodowie zamierzali wykorzystać nabytą nieruchomość na budowę domu jednorodzinnego, w tym celu zaciągnęli kredyt na kwotę 300.000 zł i uzyskali pozwolenie na budowę.

Uprawniony geodeta dokonał jednak błędnego wyznaczenia granic obiektu budowlanego, wobec czego powodowie rozpoczęli i zrealizowali inwestycję nie na swojej, ale na należącej do pozwanego sąsiedniej działce.

Wartość wzniesionej przez powodów budowli przekracza 300.000 zł, powodowie zawarli także umowy i przyłączenie do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej. Budowa została rozpoczęta w kwietniu 2010, jednak informację o błędzie powodowie podjęli powzięli dopiero na początku października 2011 w trakcie podłączania nieruchomości do sieci gazowej. Wobec przedłużającego się procesu podłączania do sieci powodowie interweniowali w spółce gazowej, wówczas jej przedstawiciel poinformował powodów, że dom został posadowiony na działce (...), należącej do pozwanego, a nie (...), należącej do powodów. Pozwany posiadał tę informację, według powodów, co najmniej od sierpnia 2011, co jednak przemilczał.

Powodowie zwrócili się do pozwanego z propozycją zamiany działek bądź wykupu jego działki za wartość rynkową, w odpowiedzi na co pozwany wyraził wolę podjęcia rozmów, nie określił jednak ostatecznie swojego stanowiska, wobec czego nie doszło do rozwiązania sporu w ten sposób. Powodowie proponowali pozwanemu przeniesienia na nich własności działki (...) za cenę odpowiadającą wartości rynkowej niezabudowanej działki z dopłatą 10.000 zł i pokryciem kosztów zawarcia stosownej umowy. Pozwany zażądał jednak w zamian za przeniesienie własności działki kwoty odpowiadającej wartości kredytu wraz z wszystkimi odsetkami i kosztami tego kredytu, czyli wynagrodzenia kilkukrotnie wyższego niż wartość niezabudowanej działki.

Powodowie wskazali, że spełnione są wszystkie przesłanki roszczenia z art. 231 kc - powodowie w chwili wzniesienia budynku byli posiadaczami samoistnymi gruntu stanowiącego własność pozwanego, zajęli go i kontynuowali na nim budowę w dobrej wierze (do zajęcia doszło w efekcie błędnego wytyczenia granic obiektu budowlanego przez geodetę, prowadzenie inwestycji postępowało w sposób niezakłócony). Wzniesiona przez powodów budowla znacznie przenosi wartość działki, która - podobnie jak działka powodów - była sprzedana przez Parafię (...) w S. za około 60.000 zł i od tamtej pory jej cena nie uległa podwyższeniu.

Wynagrodzenie oferowane pozwanemu przez powodów i za jakie żądają przeniesienia własności nieruchomości w rozpoznawanej sprawie jest, w ich ocenie, wynagrodzeniem odpowiednim w rozumieniu art. 231 kc, które winno odpowiadać wartości rynkowej niezabudowanej działki. Rozłożenie płatności na raty uzasadnione jest obciążeniem nieruchomości pozwanego hipoteką kaucyjną do kwoty 40.537,50 zł i hipoteką zwykłą w kwocie 135.125 zł, kwoty ta nadal obciążać będą pozwanego, jednak z uwagi na ryzyko niespłacania kredytu przez niego w słusznym interesie powodów jest rozłożenie obciążających ich płatności rat ceny tak, by umożliwić im ewentualną spłatę rat kredytu pozwanego; treść powództwa w zakresie spłaty ceny dostosowana winna być harmonogramu spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwanego i zabezpieczonego na jego nieruchomości; ponadto jednorazowa spłata jest dla powodów zbyt dużym obciążeniem przy uwzględnieniu spłacania przez nich kredytu zaciągniętego na budowę domu.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 6 września 2013 K. B. wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując jednocześnie wartość przedmiotu sporu i będący przedmiotem żądania powodów sposób zapłaty, wniósł przy tym o przypozwanie A. K. i zasygnalizował złożenie pisma zawierającego rozszerzoną argumentację uzasadniającą jego stanowisko. Pozwany wskazał też, że wytoczył powództwo o zobowiązanie powodów do nabycia od niego spornej działki za wynagrodzeniem 295.121,25 zł, a sprawa prowadzona jest przez Sąd Okręgowy w Gdańsku pod sygnaturą XV C 1290/12.

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 26 września 2012 (k.151-156/205) pełnomocnik pozwanego wskazał, że przepis art. 231 kc przewiduje dwa roszczenia - samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze przeciwko właścicielowi gruntu oraz właściciela gruntu przeciwko temu, kto na gruncie wniósł budynek lub inne urządzenie, niezależnie od dobrej wiary. Pozwany, jak wskazał, kwestionuje dobrą wiarę powodów - poddaje ją w wątpliwość chociażby fakt, że rozpoczęcie budowy domu na działce (...) nastąpiło bez próby uzgodnienia z właścicielem działki graniczącej prawidłowości wytyczenia granicy tej działki dla uniknięcia wszelkich wątpliwości w tym zakresie. Komunikowanie się przez internetowe komunikatory społecznościowe, do jakiego doszło między stronami, nie jest

przy tym formą załatwiania spraw, dodatkowo zaś wymiana zdań między stronami na portalu F. nastąpiła już po rozpoczęciu przez powodów budowy.

Pozwany wskazał również, że odpowiednie wynagrodzenie za nabycie własności jego działki nie powinno w tej konkretnej sprawie odpowiadać wyłącznie wartości rynkowej działki. Można znaleźć w doktrynie i orzecznictwie poglądy, że odpowiednie wynagrodzenie oznacza wynagrodzenie, jakie właściciel nieruchomości mógłby uzyskać na wolnym rynku, nie mające cech spekulacyjnych, jednak w stosunku do pozwanego należy wziąć pod uwagę że zaciągnął on kredyt na zakup działki (...) i jest ona obciążona hipoteką na rzecz banku dla zabezpieczenia jego spłaty. Zaciągnięcia kredytu przez pozwanego nie sposób pominąć również ze względu na zasadę kauzalności czynności prawnych w polskim prawie - kredyt i hipotekę należy uznać za causa nabycia przez pozwanego własności spornej działki. Pozwany, decydując się na jej zakup, musiał przy tym zgodzić się, zaciągając kredyt, na zapłatę sumy dużo wyższej niż rynkowa wartość gruntu; nie sprzedałby zatem działki komukolwiek, jeśli w zakresie ceny nie wchodziłoby zaspokojenie roszczeń banku.

Dodatkowo pozwany wskazał, że powszechnie wiadomo, że od roku 2008 ceny nieruchomości uległy znacznemu obniżeniu z powodu kryzysu finansowego, którego skutki były tak znaczne, że można byłoby postawić tezę o nadzwyczajnej zmianie stosunków w rozumieniu art. 3571 kc, gdyby strony zawarły umowę. Spełnienie świadczenia przez powodów powodowałoby rażącą stratę, jeśli nastąpiłoby za cenę rynkową ustaloną na dzień orzekania, trudno bowiem sobie wyobrazić, by cena gruntu wzrosła do dnia wydania wyroku do kwoty 135.125 zł.

Wniosek o przypozwanie A. K., geodety, pozwany uzasadnił tym, że powodowie przedstawili jego opinię, z której wynika błędne wskazanie działki (...) jako właściwej dla budowy domu, tym samym jeśli uznać, że to był czyn, który spowodował rozpoczęcie przez pozwanych budowy na cudzym gruncie, na wypadek nieuznania przez Sąd stanowiska pozwanego, będzie miał ona roszczenie odszkodowawcze przeciwko A. K..

W piśmie z dnia 9 sierpnia 2013 pozwany wyjaśnił, że odpowiednie wynagrodzenie, o jakim mowa w przepisie art. 231 kc, wynosi według niego 295.121 zł i składają się na nie kwoty: kredytu - w wysokości 135.125 zł, kosztów, opłat i prowizji w łącznej wysokości 158.410,76 zł, opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości 587,50 zł, składka ubezpieczenia kredytu w wysokości 510,18 zł, podatek rolny w wysokości 57,80 zł oraz utrzymanie założonego na potrzeby kredytu konta - 429,77 zł. Pozwany dodał też, że odmowę przeprowadzenia transakcji zamiany nieruchomości z powodami uzasadnia szkalowaniem jego dobrego imienia i pisemnymi atakami dotyczącymi rzekomego zakupu mieszkania; podniósł również, że geodeta został wprowadzony w ogrodzoną działkę, co poniekąd "wymusiło" jego błąd.

Postanowieniem z dnia 17 października 2012 /k.241/, wobec ustalenia wartości przedmiotu sporu na kwotę 85.000 zł, Sąd Rejonowy w Tczewie uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powodowie M. W. (1) i M. W. (2) zawarli w dniu 25 sierpnia 2008 z Parafią (...)w S. umowę przeniesienia, za cenę 64.013,40 zł, własności działki nr (...), o powierzchni 0,1166 ha położonej w miejscowości S.. W dniu 16 lutego 2010 powodowie wystąpili o pozwolenie na budowę na nabytej nieruchomości budynku mieszkalnego jednorodzinnego i pozwolenie takie zostało im udzielone decyzją z dnia 1 marca 2010. W dniu 12 kwietnia 2010 geodeta uprawniony A. K. dokonał wytyczenia geodezyjnego obiektu w terenie i niwelacji terenu, w dniu 16 kwietnia 2010 doszło do przekazania placu budowy przez kierownika budowy.

/okoliczności bezsporne, potwierdzone:

- umową przeniesienia własności nieruchomości z 25 VIII 2008 - k. 18-21,
- wnioskiem o pozwolenie na budowę - k. 27,

- decyzją o pozwoleniu na budowę - k. 28-29,

- dziennikiem budowy - k.31/

Sąsiadującą z działką powodów działkę nr (...), o powierzchni 0,1175 ha, nabył, również od Parafii (...)w S., brat pozwanego K. T. B.. Umową sprzedaży z dnia 7 listopada 2008 zbył ją pozwanemu, jak wskazano w § 3 umowy, za cenę 135.125 zł. Pozwany, na zakup działki, zaciągnął, wspólnie z rodzicami, kredyt w wysokości 135.125 zł, do spłaty którego, wraz z marżą i oprocentowaniem, zobowiązał się w terminie 240 miesięcy. Od dnia zakupu był na przedmiotowej działce jedynie kilka razy.

/okoliczności bezsporne, potwierdzone:

- zeznaniami świadka T. B. - k. 177/179,

- umową sprzedaży z 7 XI 2008 - k. 188-191,

- umowa kredytowa z 3 XI 2008 - k. 168-185/

W dniu 12 czerwca 2009 powód podpisał umowę o przyłączenie działki nr (...) do sieci elektroenergetycznej, w dniu 7 października 2010 - umowę o zasilanie placu budowy; w dniu 28 kwietnia 2011 - protokół odbioru technicznego przyłączy wod-kan. Dopiero w październiku 2011, wobec opóźniającego się, według powodów, podłączenia do sieci gazowej, powodowie interweniowali w spółce gazowej, gdzie powiadomiono ich, że wskazana przez nich działka (...) została podłączona do sieci, zaś dom, który wybudowali, stoi na działce sąsiedniej, opatrzonej numerem(...)

W dniu 25 sierpnia 2011 pozwany napisał do powoda na portalu internetowym, że właśnie miał go odszukać, że ich działki w S. ze sobą sąsiadują, jednak coś jest chyba nie tak, bo jedna działka "po prostu znikła", ale jak powód poda swój numer telefonu, to pogadają; powód tego samego dnia odpisał, że buduje się ostro na działce (...) i podał swój numer telefonu. Od tej pory strony się jednak nie kontaktowały, dopiero pismem z dnia 10 października 2011 ustanowiony przez powodów pełnomocnik zwrócił się do pozwanego z informacją, że powodowie, na skutek błędu geodety wytyczającego granice budynku, jaki miał być wzniesiony na działce (...), zrealizowali inwestycję budowlaną na należącej do pozwanego działce (...); stan surowy zamknięty osiągnięto w czerwcu 2011, na dzień sporządzenia pisma suma nakładów przekroczyła 300.000 zł (z planowanych łącznie, zgodnie z projektem, 450.000 zł), należy wobec tego doprowadzić do jak najszybszego uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez przeniesienie jej własności na powodów, w tym celu powodowie zaproponowali pozwanemu zamianę działek lub zapłatę na jego rzecz wartości rynkowej działki (...), wskazując dodatkowo, że przysługuje im roszczenie z art. 231 kc, które mogą realizować na drodze sądowej.

Powodowie również zaciągnęli, na budowę domu systemem gospodarczym, kredyt, w wysokości 300.000 zł, do spłaty którego zobowiązali się w terminie 360 miesięcy.

/okoliczności bezsporne, potwierdzone:

- umową z (...) S.A. - k. 37-40,

- umową z (...) S.A. - k. 41-42,

- protokołem z 28 IV 2011 - k. 43,

- przesłuchaniem powoda - k. 177/179,

- przesłuchaniem pozwanego - k. 177/179,

- wiadomościami z 25 VIII 2010 - k. 50,

- pismem powodów z 10 X 2011 - k. 44,

- umową kredytową z 9 III 2011 - k. 22-26/

K. B. wystąpił z pozwem przeciwko M. i M. W. (2) o zobowiązanie ich do nabycia działki (...) za wynagrodzeniem w wysokości 295.121,25 zł; postanowieniem z dnia 31 października 2012 Sąd Okręgowy w Gdańsku odrzucił jednak pozew w sprawie XV C 1290/12 wobec zawisłości sporu w sprawie wytoczonej przez M. i M. W. (2) przeciwko K. B. o nakazanie przeniesienia własności spornej działki przed Sądem Rejonowy w Tczewie.

Rynkowa wartość należącej do pozwanego działki (...) sięgała, na dzień zamknięcia rozprawy, 85.000 zł.

/okoliczności bezsporne, potwierdzone:

- pozwem K. B. w sprawie XV C 1290/12 - k. 161-167,

- opinią biegłego w zakresie szacowania nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw - k. 219-239 w związku z oświadczeniem stron - k. 177/

Przedstawiony stan faktyczny był praktycznie bezsporny między stronami. Sąd ustalił go w oparciu o przedłożone dokumenty, nie kwestionowane przez żadną ze stron, nie budzące również wątpliwości Sądu co do ich autentyczności, zeznania świadka T. B. i przesłuchanie stron oraz opinię biegłego w zakresie szacowania nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw, ustalenia której nie były podważane przez strony, jako jasne i zupełne nie budziły także zastrzeżeń Sądu.

Poczynione ustalenia prowadzą do wniosku, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 231 § 1 kc samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Od daty wytyczenia geodezyjnego obiektu w terenie i niwelacji terenu przez uprawnionego geodetę powodowie władali działką (...) jak właściciele - po uzyskaniu pozwolenia na budowę rozpoczęli realizację planowanej inwestycji i prowadzili ją, pozostając w błędnym, jednak usprawiedliwionym, przekonaniu, że władają nabytą przez siebie działką (...). Wskazanie pozwanego, że dobrą wiarę powodów poddaje w wątpliwość fakt, że rozpoczęli budowę "bez próby uzgodnienia z właścicielem działki graniczącej prawidłowości wytyczenia granicy tej działki dla uniknięcia wszelkich wątpliwości w tym zakresie", nie pozbawia powodów przymiotu posiadaczy w dobrej wierze. Zgodnie z przepisem art. 7 kc jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to, stosownie do przepisu art. 234 kpc, wiąże sąd, ale może być obalone. Pozwany, podnosząc przytoczonym argument, domniemanie tego jednak nie obalił - powodowie nabyli działkę, której granice nie były sporne, nie mieli podstaw do dokonywania jakichkolwiek dalszych uzgodnień, by "uniknąć wątpliwości" co do zakresu ich prawa własności. Nie można również czynić powodom zarzutu, że działali w zaufaniu do uprawnionego geodety, w ramach uprawnień którego leży dokonane przez niego wytyczenie geodezyjne obiektu. Nawet jeśli powodowie, jak twierdzi pozwany, "wprowadzili" geodetę w ogrodzoną działkę, co miało "wymusić" jego błąd, jego obowiązkiem było wykrycie tego błędu i zapobieżenie zabudowaniu przez powodów działki, która nie należała do nich. Geodeta dokonał tymczasem takiego wytyczenia geodezyjnego obiektu w terenie, które legło u podstaw zabudowania przez powodów działki należącej do pozwanego.

Niekwestionowana przez strony rynkowa wartość nieruchomości na poziomie 85.000 zł przesądza też o tym, że wartość wzniesionego przez powodów budynku "przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki". Powodowie jako samoistni posiadacze gruntu w dobrej wierze, którzy wzniesli na gruncie pozwanego taki budynek, mogą zatem żądać, aby pozwany przeniósł na nich własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Zdaniem Sądu brak podstaw, by do tego "należnego wynagrodzenia" zaliczać - obok wartości nieruchomości - wskazane

przez pozwanego koszty zaciągnięcia, ubezpieczenia czy spłaty kredytu bądź utrzymania założonego dla jego obsługi rachunku, tak samo jak i opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, tym bardziej, że pozwany nie tylko nie wskazuje, by opłatę taką poniósł, ale wręcz podaje, że wartość nieruchomości spadła, a nie wzrosła; jedyną pozycją, uwzględnienie której w "należnym wynagrodzeniu" znajduje uzasadnienie, jest podatek rolny, który pozwany niewątpliwie obowiązany był ponieść, którego to obowiązku powodowie nie kwestionowali. W pozostałym zakresie odpowiednie wynagrodzenie odpowiadać powinno rynkowej wartości nieruchomości.

Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 lipca 2012, wydanym w sprawie I ACa 334/11 (LEX nr 1238212) "wykup gruntu na podstawie art. 231 § 2 kc za odpowiednim wynagrodzeniem, traktować należy jako odpowiednik zwrotu rzeczy (...), zmierza on bowiem do zaspokojenia roszczeń właściciela o charakterze quasi - windykacyjnym"; podobnie odpowiednie wynagrodzenie, o jakim mowa w § 1 tego przepisu winno prowadzić do wyrównania właścicielowi braku możliwości żądania zwrotu rzeczy będącej przedmiotem jego własności. Nie ma zatem podstaw, by do wartości nieruchomości, odpowiadającej cenie, za jaką możliwe byłoby zbycie danej nieruchomości w warunkach rynkowych, doliczać dalsze kwoty.

Wyborem pozwanego było zaciągnięcie kredytu na zakup nieruchomości i powodów nie można w żaden sposób czynić za ten wybór odpowiedzialnymi. Gdyby powodów obciążyć wszelkimi poniesionymi przez pozwanego wydatkami, z których nie osiągnął korzyści ze względu na brak możliwości korzystania z zabudowanej przez powodów nieruchomości, ekonomicznie zrównałoby to ich sytuację z sytuacją podmiotu odpowiedzialnego za uszczerbek w majątku pozwanego, do czego brak jakichkolwiek podstaw. Powodom przysługuje jedynie roszczenie o wykup nieruchomości za odpowiednim wynagrodzeniem, nie związane z wyrównywaniem ewentualnych uszczerbków w majątku podmiotu przenoszącego na nich własność nieruchomości, jedynymi warunkami realizacji tego roszczenia są dobra wiara samoistnych posiadaczy i wzniesienie na powierzchni gruntu budynku o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki.

Niezależnie od nietrafności oceny zaciągniętego przez powoda kredytu i ustanowionej dla jego zabezpieczenia hipoteki jako causae zakupu działki (...) przez pozwanego, uwagi te pozostają bez jakiegokolwiek wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Mają powyższe na uwadze Sąd na mocy powołanego przepisu art. 231 § 1 kc orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. Uwzględniając częściowo stanowisko powodów Sąd, stosownie do przepisu art. 320 kpc, rozłożył należne od nich świadczenie na dwie raty. Powinno to ułatwić powodom spłatę należnego pozwanemu wynagrodzenia za działkę, na której powodowie wzniesli dom, jednocześnie w dostatecznym stopniu chroni interesy pozwanego, który w normalnym obrocie, do jakiego dostosowane jest wynagrodzenie przypisane do obowiązku przeniesienia na powodów własności działki, nie musiałby oczekiwać na regulowanie należnej mu ceny tej działki w miesięcznych, postulowanych przez powodów, ratach.

W punkcie drugim wyroku, stosownie do wyrażonej w przepisie art. 98 kpc zasady odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd zasądził od przegrywającego sprawę pozwanego na rzecz wygrywających ją powodów koszty poniesione przez nich wpisu (3.000 zł) i koszty zastępstwa procesowego (3.617 zł).

W punkcie trzecim wyroku, stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnięcie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku nieopłaconej po ustaleniu właściwej wartości przedmiotu sporu części wpisu (1.250 zł) i nieopłaconych kosztów opinii biegłego (1.106,68 zł).