

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Wioletta Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. B. i S. K.**

przeciwko **W. K.**

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego **W. K.**

przeciwko **S. K. i W. B.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje powodów (pозwanych wzajemnych) **W. B. i S. K.** do złożenia oświadczenia woli, iż kupują od pozwanego (powoda wzajemnego) **W. K.** na współwłasność w udziałach po 1/2 części nieruchomości gruntową położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wydzieloną w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego z zakresu geodezji **J. K.** (1) (k. 228-229 akt sprawy) jako działka nr geod. (...) o powierzchni 0,3654 ha za cenę 29.750,- zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) płatną w terminie uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia powyższemu terminowi płatności do dnia zapłaty oraz zobowiązuje powodów (pозwanych wzajemnych) **W. B. i S. K.** do złożenia oświadczenia woli, iż ustanawiają na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wydzielonej jako działka nr geod. (...) o powierzchni 0,3313 ha służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez szczegółowo powyżej opisaną nieruchomość oznaczoną jako działka nr geod. (...) pasem drogowym według przebiegu określonego od pkt (...) na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego z zakresu geodezji **J. K.** (1) (k. 228-229 akt sprawy), który to projekt uznaje za integralną część niniejszego orzeczenia;

II. oddała powództwo wzajemne w pozostałej części i powództwo główne w całości;

III. odstępuje od obciążania powodów (pозwanych wzajemnych) obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kosztów procesu w sprawie z powództwa głównego;

IV. koszty procesu w sprawie z powództwa wzajemnego wzajemnie znosi;

V. odstępuje od obciążania stron brakującymi kosztami sądowymi.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt I C 996/16

UZASADNIENIE

Powodowie S. K. i W. B. domagali się zasądzenia od pozwanego W. K. kwoty 10.100,- zł tytułem częściowego zwrotu równowartości nakładów na nieruchomości pozwanego położoną przy ul. (...) w S. i zasądzenia na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazywali, że pozwany, jako ojciec powoda S. K., w 2011 r. przyrzekł darować powodowi ww. nieruchomości i zezwolił powodom na korzystanie z tej nieruchomości na zasadzie prawa własności, w tym na jej zagospodarowanie na potrzeby działalności rolno-ogrodniczej oraz wykonanie niezbędnych w tym celu obiektów. Ze względów administracyjnych obiekty takie można było utworzyć na nieruchomości stanowiącej siedlisko, a mógł je założyć jedynie właściciel posiadający co najmniej 4 ha gruntów rolnych, któremu to warunkowi nie odpowiadali powodowie, stąd też wówczas nie doszło do zawarcia umowy darowizny i to pozwany firmował składne do gminy dokumenty. Powodowie natomiast wykonywali i finansowali czynione nakłady, w tym m.in. wyrównanie i utwardzenie terenu, wykonanie studni, szamba, 6 sztuk namiotów wraz z wyposażeniem, zakup i podłączenie trzech pieców, wybudowanie „dobudówek” do wstawienia pieców i zbiorników na wodę, a także wzniesienie budynku gospodarczego i altany. Nieruchomość nie była wcześniej zagospodarowana i stanowiła ugór VI klasy. Powodowie twierdzili, że zainwestowali w nią własną pracę i kilkaset tysięcy złotych, przy czym mogli w tym czasie nabyć podobną nieruchomość za cenę nie większą niż 20.000,- zł. Wywodzili też, że w 2015 r. pozwany zmienił zdanie i odmówił zawarcia z powodami umowy darowizny, odmawia też powodom zwrotu nakładów, które zgodnie z załączoną do pozwu wyceną wyniosły 370.000,- zł.

Pozwany W. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów procesu. Twierdził, że nigdy nie zawierał z powodami umowy, mocą której byłby zobowiązany do przeniesienia na ich rzecz prawa własności opisanej w pozwie nieruchomości, a jedynie bezpłatnie użyczył jej powodowi udzielając mu wsparcia i pomocy, tak aby w przypadku zgodnych stosunków przekazać ją w przyszłości synowi. Jednakże wykonane w 2014 r. badania DNA wykazały, że powód nie jest synem pozwanego, a nadto nie interesuje się losem powoda. W ocenie pozwanego, powodowie winni się byli liczyć z tym, że nieodpłatne użytkowanie gruntu zmieni się w odpłatne lub też, że będą musieli wykupić nieruchomość albo pogodzić się z brakiem możliwości odzyskania nakładów. Pozwany podnosił również, że wielokrotne próby ugodowego zakończenia sprawy okazały się bezskuteczne, a przekazana mu wycena nakładów jest dowolna. Podnosił, że nieruchomość jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta S. na teren pod parking publiczny i cmentarz komunalny, stąd nakłady powodów nie wpłynęły na zmianę jej charakteru i przeznaczenia.

Przed pierwszą rozprawą pozwany W. K. wniósł pozew wzajemny. Nie kwestionując już wyceny ww. nakładów powodów pozwany domagał się zobowiązania powodów (pозwanych wzajemnych) S. K. i W. B. do złożenia woli o wykupieniu od pozwanego (powoda wzajemnego) W. K. na własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 6967 m² oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą nr (...) za kwotę 101.505,- zł z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty i zasądzenia od powodów (pозwanych wzajemnych) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kosztów procesu. Powoływał się na art. 231 § 2 k.c. i podnosił, że wartość budynków i urządzeń wybudowanych na jego nieruchomości znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki.

Powodowie (pозwani wzajemnie) S. K. i W. B. uznawali powództwo wzajemne w części, tj. wyrażali zgodę na wykupienie na współwłasność w udziałach po 1/2 części na rzecz każdego nich od pozwanego (powoda wzajemnego) części ww. nieruchomości o powierzchni około 4000 m² za cenę 30.000,- zł. Wskazywali, że pozostała część nieruchomości nie została przez nich zajęta i z niej nie korzystają.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany (powód wzajemny) W. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 0,6967 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta leży na peryferiach miasta, niedaleko istniejącego cmentarza komunalnego, od którego dzieli ją kilka innych działek geodezyjnych (odpis z księgi wieczystej – k. 12-17, wypis z rejestru gruntów – k. 177, opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości - k. 148-176, w tym fotografie w niej zamieszczone – k. 163-165).

Przedmiotowa nieruchomość w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego ustalonym uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 25 czerwca 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2014 r., poz. 2699) jest przeznaczona na cele publiczne, tj. w części wschodniej oznaczonej symbolem 10ZCp pod projektowany cmentarz komunalny, a w części zachodniej oznaczonej symbolem 7KP pod rozbudowę parkingu publicznego, przy czym zgodnie z § 46 pkt 7 i 8 planu – do czasu docelowego zagospodarowania terenu utrzymuje się jej przeznaczenie pod gospodarstwo ogrodnicze bez możliwości realizacji budynku mieszkalnego (opinia biegłej z zakresu (...) - k. 148-176). Gmina M. S. nabywa nieruchomości na zadania własne i cele publiczne w drodze umów cywilno-prawnych po cenach rynkowych. Wartość nieruchomości jest ustalana na dzień transakcji na podstawie oszacowania rzeczoznawcy majątkowego. Prezydent Miasta S. nie ustalił terminu nabycia na cele publiczne nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (pismo – k. 298).

Powód (pozwany wzajemny) S. K. pochodzi z małżeństwa pozwanego (powoda wzajemnego) W. K. i J. K. (2) i od lat pozostaje w nieformalnym związku z powódką (pozwaną wzajemnie) W. B.. Powodowie (pozwani wzajemnie) prowadzili działalność ogrodniczą na nieruchomości stanowiącej własność ojca powódki (pozwanej wzajemnej) W. B.. W 2011 r. nieruchomość ta została wywłaszczona. Wówczas pozwany (powód wzajemny) W. K. zaproponował, aby powodowie (pozwani wzajemnie) urządzili podobne gospodarstwo ogrodnicze na jego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nr geod. (...) i obiecał, że w przyszłości daruje on synowi tę nieruchomość (zeznania pozwanego (powoda wzajemnego) W. K.- k. 305, oświadczenie - 11).

Powodowie (pozwani wzajemnie) od 2001/2012 r. rozpoczęli zagospodarowanie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nr geod. (...). Wykonali ze swoich środków wyrównanie i utwardzenie terenu, wykonali wjazd i ogrodzili część nieruchomości od ulicy, tj. powierzchnię 3654 m², wykonali studnię i szambo. Zakupili i zainstalowali sześć sztuk tuneli foliowych wraz z wyposażeniem, doprowadzili ogrzewanie i nawodnienie. W 2013 r. wybudowali budynek gospodarczy. Powodowie (pozwani wzajemnie) zakupili i podłączyli trzy piece oraz dobudowali pomieszczenia do ich usytuowania oraz pomieszczenia na zbiorniki na ogrzaną wodę, a także altanę. Wartość poniesionych na ten cel przez powodów (pozwanych wzajemnie) nakładów wynosi 370.000,- zł. Obecnie powodowie na przedmiotowej nieruchomości prowadzą gospodarstwo ogrodnicze (okoliczności bezsporne, dodatkowo wyciąg z operatu szacunkowego – k. 28-29, oświadczenia – k. 31, zeznania stron – k. 304-305).

W małżeństwie pozwanego (powoda wzajemnego) W. K. i J. K. (2) co najmniej od 2014 r. zaczęło dochodzić do konfliktów, które ostatecznie skutkowały orzeczeniem pomiędzy nimi rozvodu, a także – na skutek m.in. działań powoda (pozwanego wzajemnego) S. K. – wszczęcia przeciwko pozwanemu (powodowi wzajemnemu) W. K. postępowania karnego o znęcanie się nad żoną. Od tego czasu stosunki pomiędzy stronami zepsuły się. Pozwany (powód wzajemny) W. K. zlecił wykonanie badań DNA, które wykazały, że jego ojcostwo względem powoda (pozwanego wzajemnego) S. K. jest wykluczone. Pozwany (powód wzajemny) W. K. uzależnił wówczas przekazanie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nr geod. (...) powodowi (pozwanemu wzajemnemu) S. K. od zrzeczenia się przez jego byłą żonę praw do lokalu mieszkalnego, na co ona nie wyraziła zgody (zeznania stron – k. 304-305, wynik testu – k. 43-46).

Od września 2015 r. powodowie (pozwani wzajemnie) wzywali pozwanego (powoda wzajemnego) do zwrotu wartości nakładów. Pozwany (powód wzajemny) odmawiał ich zwrotu, jednocześnie proponował powodom (pozwany wzajemnym) wykupienie przedmiotowej nieruchomości za cenę 139.340,- zł. Powodowie (pozwani wzajemnie)

proponowali natomiast cenę 20.000,- zł, ewentualnie 30.000,- zł. Pismem z dnia 30 marca 2016 r. pozwany (powód wzajemny) wypowiedział powodowi (pozwany wzajemnie) umowę użyczenia nieruchomości i zaproponował zawarcie umowy dzierżawy za czynsz 8.000,- zł rocznie, ewentualnie umowy sprzedaży za cenę 15,- zł za m². Powód (pozwany wzajemny) wezwał pozwanego (powoda wzajemnego) do próby ugodowej. Postępowanie to prowadzone w Sądzie Rejonowym w Suwałkach za sygn. akt I Co 1288/15 nie doprowadziło do zawarcia ugody (pisma – k. 18-20, 48-50, 51-52, 21-22, 23-24, 25, 26-27, 30, 32, 53-54, 55).

Zajęta przez powodów (pozwanych wzajemnych) część nieruchomości o powierzchni 3654 m² w wyniku podziału nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nr geod. (...) dokonanego przez biegłego geodetę J. K. (1) powołanego w niniejszej sprawie, stanowi działkę nr geod. (...), pozostała część nieruchomości stanowi działkę nr geod. (...) o powierzchni 3313 m². Na tej części nieruchomości pozwany (powód wzajemny) nie prowadzi żadnej działalności. Wyodrębniona działka nr geod. (...) nie posiadałaby dostępu do drogi publicznej, stąd wydzielenie działki zajętej przez powodów (pozwanych wzajemnie) wymaga ustanowienia na działce nr geod. (...) służebności drogowej. Trasa drogi pomiędzy wzniesionymi urządzeniami i budynkami o przebiegu według punktów geodezyjnych od (...) (opinia biegłego geodety J. K. (1) z projektem podziału – k. 227-229, opinia uzupełniająca – k. 247).

Wartość tak wydzielonych nieruchomości gruntowych (bez wartości zabudowy i przy uwzględnieniu obciążenia działki nr geod. (...) służebnością drogi koniecznej) wynosi:

przy aktualnym przeznaczeniu jako gospodarstwo ogrodnicze wynikającym z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- działka nr geod. (...) o powierzchni 3313 m² - 29.300,- zł,

- działka nr geod. (...) o powierzchni 3654 m² - 29.750,- zł;

zaś przy przeznaczeniu projektowanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako cmentarz komunalny i parking

- działka nr geod. (...) o powierzchni 3313 m² - 106.600,- zł,

- działka nr geod. (...) o powierzchni 3654 m² - 93.600,- zł;

(opinia uzupełniająca biegłej z zakresu (...) - k. 261-275).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała oraz na podstawie zeznań stron, które zasadniczo były zgodne co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie co do okoliczności posiadania nieruchomości pozwanego (powoda wzajemnego) przez powodów (pozwanych wzajemnie) na podstawie nieformalnej umowy oraz wzniesienia przez nich budynków i urządzeń o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętego pod ten cel gruntu. Ponadto swoje ustalenia Sąd opierał na opiniach biegłych z zakresu geodezji i z zakresu wyceny nieruchomości, które wraz z opiniami uzupełniającymi Sąd ocenił jako wiarygodne i miarodajne. Były one bowiem obiektywne, rzetelne i sporządzone przez specjalistów dysponujących niezbędną wiedzą fachową. Jednocześnie opinie te zostały sporządzone w sposób wariantowy, co odpowiadało rozbieżności stanowisk stron i umożliwiło Sądowi ich rozstrzygnięcie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wzajemne było co do zasady usprawiedliwione, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa głównego.

Przepis art. 231 § 2 k.c. przyznaje właścicielowi roszczenie przeciwko temu, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, aby nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie to przysługuje więc właścicielowi

bez względu czy wznoszący budynek lub inne urządzenie jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, a także bez względu na dobrą czy złą wiarę posiadacza. Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie, może realizować przysługujące mu na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenie przeciwko każdemu podmiotowi, który nie był uprawniony do dokonywania tego rodzaju nakładów na tym gruncie". Roszczenie to właścicielowi nie przysługuje, gdy strony zawarły umowę, z której wynika inne uregulowanie tej kwestii (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, OSNC 1995/4/64).

W niniejszej sprawie niekwestionowanym było, że powodowie (pозwani wzajemnie) w wyniku uzgodnień z pozwanym (powodem wzajemnym) użytkują część stanowiącej własność pozwanego (powoda wzajemnego) nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 0,6967 ha oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Bezspornym też było, że użytkowaną przez siebie część nieruchomości powodowie (pозwani wzajemnie) zagospodarowali w celu prowadzenia działalności ogrodniczej wznosząc budynek gospodarczy i urządzenia o łącznej wartości znacznie przekraczającej wartość nieruchomości. Ostatecznie pozwany (powód wzajemny) nie kwestionował przedłożonej przy pozwie wyceny nakładów, która wskazywała na kwotę 370.000,- zł. Wartość nieruchomości gruntowej w opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości K. T. w każdym z opracowanych wariantów była istotnie niższa od tej kwoty i wynosiła najwyżej 205.100,-zł (przy wycenie całej powierzchni nieruchomości z uwzględnieniem jej przeznaczenia pod cmentarz komunalny i parking publiczny), a przy aktualnym sposobie korzystania – także uwzględnionym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako gospodarstwo ogrodnicze – 60.600,- zł. Zachodziła zatem znaczna dysproporcja między wartością wzniesionych budowli a wartością zajętego gruntu.

Co do zasady więc roszczenie pozwanego (powoda wzajemnego) o zobowiązanie powodów (pозwanych wzajemnie) do wykupienia nieruchomości było usprawiedliwione. Zasadniczo było ono także uznawane przez powodów (pозwanych wzajemnie). Spornym jednak było, czy roszczenie to jest uzasadnione do całej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,6967 ha, czy jedynie jej części wydzielonej przez biegłego geodetę jako działka nr geod. (...) o powierzchni 3654 m² oraz sporna była cena wykupu.

W ocenie Sądu, przeniesienie własności dotyczyć winno jedynie działki, która została zajęta przez wzniesiony przez powodów (pозwanych wzajemnie) budynek gospodarczy i urządzenia ogrodnicze. Chodzi przy tym o wydzielenie i przeniesienie własności działki o takiej wielkości i kształcie, by możliwe było racjonalne korzystanie z tych budowli. Dopiero jeżeli przeniesienie własności na podstawie komentowanego przepisu spowodowałoby pozbawienie wartości użytkowej lub gospodarczej pozostałej części nieruchomości, wówczas roszczenie przeniesienia własności powinno obejmować również tę część. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 1979 r. III CRN 163/79, OSNCP 1980/5/95) stwierdził: "wykupowi na podstawie art. 231 § 1 k.c. podlega nie cała nieruchomość, na której posiadacz wznosił budynek, lecz tylko ta jej część, którą zajmuje budynek wraz z koniecznym obejściem. W wyjątkowej jednak sytuacji – gdy względy społeczno-gospodarcze, za tym w szczególności sposób przemawiają, a budynek (np. wielkich rozmiarów hodowla drobiu) jest tego rodzaju, że do jego produkcyjnego wykorzystania potrzebne jest zaplecze w postaci większego areału gruntu (np. jako baza paszowa dla hodowli) – wykupem może być objęty także ten większy areal gruntu". Powyższe stanowisko, zdaniem Sądu, znajduje odpowiednie zastosowanie także przy roszczeniu z art. 231 § 2 k.c. Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby większa część nieruchomości niż obecnie przez nich zagospodarowana była powodom (pозwanym wzajemnie) niezbędna do prowadzonej przez nich działalności. Przeciwnie, ich gospodarstwo od kilku lat funkcjonuje jedynie w granicach posadowionego ogrodzenia na wyodrębnianej działce nr geod. (...) o powierzchni 3654 m². Pozwany (powód wzajemny) nie udowodnił też, aby pozostała po takim wydzieleniu część nieruchomości, tj. działka nr geod. (...) o powierzchni 3313 m² utraciła wszelką dotychczasową wartość użytkową lub gospodarczą. Zwrócić należy uwagę, że wprawdzie pozwany (powód wzajemny) nie uprawiał nieruchomości, która leżała jako ugór, choć uprawa taka była możliwa, to i po wydzieleniu dla powodów (pозwanych wzajemnie) działki nr geod. (...) o powierzchni 3654 m² - wraz z zapewnieniem prawa dojazdu i przechodu – taka uprawa rolnicza czy ogrodnicza też będzie możliwa. Dlatego też Sąd nie znalazł usprawiedliwionych przyczyn dla narzucenia powodom (pозwanym wzajemnie) wykupu części nieruchomości, której ostatecznie nie chcieli, a jedynie nie wykluczali jej nabycia (po niższej cenie) w celu ugodowego zakończenia sprawy.

Z uwagi na konfigurację gruntu wydzielenie położonej od ulicy działki nr geod. (...) skutkowałoby pozbawieniem dostępu do położonej w głębi działki nr geod. (...), dlatego też na podstawie art. 145 § 1-3 k.c. ustanowić należało służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej nr geod. (...). Przeprowadzono przy tym drogę w sposób uwzględniający potrzeby nieruchomości władnącej oraz najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą droga ma prowadzić zgodnie z opinią biegłego geodety. Przeprowadzenie trasy przejazdu jak chciał tego pozwany (powód wzajemny) przy granicy nieruchomości było nieuzasadnione, gdyż wymagałoby przesuwania wzniesionych na nieruchomości obiektów ogrodniczych wraz z instalacjami służącymi do ich ogrzewania i nawadniania.

Jeżeli realizacja roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 lub 2 k.c. następuje w drodze umowy, o odpłatności za nabywaną w tym trybie działkę i jej wysokości decyduje wola stron. W wypadku dochodzenia roszczenia w postępowaniu sądowym, odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w tym przepisie, ustala sąd. Wynagrodzenie płacone przez posiadacza na rzecz właściciela powinno być odpowiednie, co oznacza, że powinno odpowiadać średnim cenom rynkowym, jakie osiągają nieruchomości danego rodzaju w danej okolicy. Nie uwzględnia się zaś wartości budynku lub innego urządzenia, które zostało wzniesione przez posiadacza na cudzym gruncie.

Oczywistym jest, że rynkową wartość nieruchomości determinuje m.in. jej przeznaczenie. W niniejszej sprawie określenie przeznaczenia (a w konsekwencji także wartości) stanowiącej własność pozwanego (powoda wzajemnego) nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,6967 ha było problematyczne. Jest to skutkiem dwojakich zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje, że jest ona przeznaczona na cele publiczne, tj. w części wschodniej oznaczonej symbolem 10ZCp pod projektowany cmentarz komunalny, a w części zachodniej oznaczonej symbolem 7KP pod rozbudowę parkingu publicznego, a jednocześnie plan ten przewiduje zgodnie z § 46 pkt 7 i 8 stosownej uchwały, że do czasu docelowego zagospodarowania terenu utrzymuje się jej przeznaczenie pod gospodarstwo ogrodnicze bez możliwości realizacji budynku mieszkalnego.

W ocenie Sądu, nie sposób podzielić stanowiska pozwanego (powoda wzajemnego), że odpowiednie wynagrodzenie, o którym mowa w art. 231 § 2 k.c. winno być odpowiadać cenie nieruchomości, jaką byłaby zobowiązana zapłacić Gmina M. S. w przypadku jej nabycia od pozwanego (powoda wzajemnego) na określone w planie zagospodarowania przestrzennego cele publiczne. Po pierwsze, w przedmiotowej sprawie zbycie nieruchomości nie następuje na rzecz podmiotu komunalnego w warunkach zbliżonych do wywłaszczenia, lecz na rzecz osób fizycznych. Po drugie, rzeczą przysłą i niepewną jest, czy Gmina M. S. będzie realizowała ww. cele publiczne, gdyż np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w przyszłości ulec zmianie, a jeżeli realizowałaby, to kiedy i jakie wówczas będą ceny rynkowe nieruchomości. Jak wynika z pisma Prezydenta Miasta S. nie ustalono dotychczas terminu nabycia na cele publiczne nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a w razie takiego nabycia każdorazowo wartość nieruchomości jest ustalana na dzień transakcji na podstawie oszacowania rzeczoznawcy majątkowego (k. 298). Zwrócić też należy uwagę, że przedmiotowa nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza komunalnego (dzieli ją od niego kilka innych działek), nawet więc ewentualna rozbudowa cmentarza w kilku najbliższych latach niekoniecznie będzie skutkować nabyciem na ten cel właśnie ww. działki pozwanego (powoda wzajemnego). Tym samym przedmiotowa nieruchomość może być wykorzystywana zgodnie z aktualnym jej przeznaczeniem jako gospodarstwo ogrodnicze jeszcze przez wiele lat, tj. przez czas nieokreślony. W tej sytuacji miarodajna dla określenia wysokości odpowiedniego wynagrodzenia za wykup nieruchomości jest, w ocenie Sądu, wartość nieruchomości przy uwzględnieniu jej aktualnego ogrodniczego przeznaczenia bez możliwości zabudowy mieszkalnej, tj. 29.750,- zł. Dodatkowo nie bez znaczenia jest też podnoszona przez powodów (pозwanych wzajemnie) okoliczność, że w dacie zajęcia przez nich nieruchomości pozwanego (powoda wzajemnego) mogli oni kupić podobną nieruchomość na cele ogrodnicze za około 20.000,- zł, co w świetle obecnej wyceny biegłej z zakresu szacowania nieruchomości K. T. jest twierdzeniem prawdopodobnym. Dlatego też, zdaniem Sądu, powództwo wzajemne było jedynie częściowo uzasadnione. W części dotyczącej wydzielonej działki nr geod. (...) o powierzchni 3313 m² i w zakresie wynagrodzenia ponad kwotę 29.750,- zł było bezzasadne.

Konsekwencją nabycia przez powodów (pозwanych wzajemnie) prawa własności ww. nieruchomości było oddalenie powództwa głównego. Powództwo to dotyczy bowiem zwrotu nakładów poczynionych na wzniesienie budynków i urządzeń, które staną się własnością powodów (pозwanych wzajemnie) w przypadku uprawomocnienia się tego orzeczenia przenoszącego własność nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 231 § 2 k.c., orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu w sprawie z powództwa wzajemnego orzeczono stosownie do treści art. 100 k.p.c. zważywszy częściowe jedynie uwzględnienie żądań powoda wzajemnego oraz okoliczność, że przed procesem pozwani wzajemni wprawdzie proponowali powodowi wzajemnemu nabycie nieruchomości, ale za zaniżoną cenę (30.000,- zł za całą działkę (...) o powierzchni 0,6967 ha). Ponadto przemawiał za tym charakter sprawy wynikły na tle stosunków rodzinnych.

O kosztach procesu w sprawie z powództwa głównego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., zachodził bowiem szczególnie uzasadniony po temu wypadek. Roszczenie powodów głównych zostało oddalone jedynie ze względu na fakt, że w jednym procesie nastąpił zbieg roszczeń o zwrot nakładów i roszczenia właściciela nieruchomości o nakazanie wykup, czego powodowie główni występując z pozwem nie mogli przewidzieć.

Odstąpiono od obciążania stron brakującą kwotą kosztów sądowych, w tym brakującą opłata od pozwu wzajemnego 4.576,- zł oraz 3.505,03 zł wydatki na opinie biegłych. Na poczet kosztów sądowych powodowie (pозwani wzajemnie) wyłożyli dotychczas kwotę 3.505,- zł (opłata od pozwu głównego 505,- zł i zaliczki na biegłych 3.000,- zł), a pozwany (powód wzajemny) wyłożył kwotę 500,- zł (część opłaty od pozwu wzajemnego). Brakujące koszty sądowe były związane w przeważającej części z pozwem wzajemnym, przy czym pozwany (powód wzajemny) był zwolniony od kosztów sądowych, a nie należało ich pobierać od powodów (pозwanych wzajemnych) w związku z jedynie częściowym uwzględnieniem powództwa wzajemnego.