

Sygn. akt II Ca 135/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Klesyk
Sędziowie:	SSO Barbara Dziewięcka SSO Teresa Strojnowska (spr.)
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku w Kielcach

na rozprawie sprawy

z powództwa R. L.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Jędrzejowie z dnia 23 grudnia 2014r. sygn. I C 529/13

zmienia zaskarżony wyrok:

I. w punkcie I (pierwszym) i II (drugim) w ten sposób, że kwotę 1 633,64 złotych zastępuje kwotą 15 747,00 (piętnaście tysięcy siedemset czterdzieści siedem) złotych,

II. w punkcie III (trzecim) w całości i zasądza od Skarbu Państwa – (...) na rzecz R. L. kwotę 1 056,64 (jeden tysiąc pięćdziesiąt sześć 64/100) złotych tytułem kosztów procesu,

III. oddala apelację w pozostałej części,

IV. zasądza od Skarbu Państwa – (...) na rzecz R. L. kwotę 2 298,96 (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem 96/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach od R. L. kwotę 814,00 (osiemset czternaście) złotych i od Skarbu Państwa – (...) kwotę 746,00 (siedemset czterdzieści sześć) złotych tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 135/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 roku w sprawie sygn. I C 529/13, Sąd Rejonowy w Jędrzejowie zobowiązał pozwanego Skarb Państwa - (...) w W. do zawarcia z powódką R. L. umowy w formie aktu notarialnego następującej treści: „R. L. oświadcza, że przenosi na Skarb Państwa – (...) w W. własność nieruchomości położonej w P., gmina J. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,0843 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie Wydziale Ksiąg Wieczystych została urządzona księga wieczysta (...) za kwotę 1633,64 zł, a pozwany oświadcza, że wyraża na to zgodę (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu (pkt III), wyrokowi w punkcie I nadał rygor natychmiastowej wykonalności (pkt IV).

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie oparł na dokonanych ustaleniach:

Działka nr (...) położona w P. stanowi własność R. L.. Na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 7 września 2011 roku przyjęte zostało prawo własności powódki do działek (...) przeznaczonych na realizację inwestycji drogowych. Pierwotna działka (...) uległa podziałowi na działki (...).

Powódka wystąpiła do (...) Urzędu Wojewódzkiego w K. z wnioskiem o wykup działek (...) z uwagi na brak dostępu do nich i zbyt małą powierzchnię, uniemożliwiającą uprawę w dotychczasowy sposób. Ponownie z takim wnioskiem powódka zwróciła się do pozwanego Skarbu Państwa - (...) w W. w dniu 12 września 2011 roku z prośbą o ponowne rozpatrzenie wniosku o wykup działki (...) położonej w P..

Pismem z dnia 8 sierpnia 2011 roku (...) w W. nie wyraził zgody na wykup przedmiotowej działki. Kolejnym pismem z dnia 24 listopada 2011 roku (...) w W. wyraził zgodę na wykup działki (...). Pismem z dnia 17 stycznia 2014 roku doręczonym powódce już po zawiśnięciu sporu w niniejszej sprawie, pozwany zaproponował wykup tej działki za kwotę 15 470,00 zł.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka (...) przeznaczona jest jako grunt orny o klasach RIVa i RIVb. Lokalizacja działki jest mało korzystna z uwagi na oddalenie od najbliższych zabudowań o ok 500 m. W jej otoczeniu występują działki podobne tj. niezabudowane, uprawiane rolniczo. Kształt tej działki jest trapezowaty. Od strony południowej działka graniczy z drogą o nawierzchni asfaltowej. W pobliżu działki (...) brak jest sieci infrastruktury technicznej. Aktualnie działka ta jest uprawiana rolniczo przez właściciela sąsiedniej działki. Wartość działki powódki R. L. oznaczonej nr ewidencyjnym 86/4 o powierzchni 0,0843 ha wynosi 1 633,64 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo, co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Niesporne były w sprawie okoliczności wydzielania działki nr (...). W świetle materiału dowodowego niewątpliwie zdaniem Sądu Rejonowego było tak że, przed wystąpieniem z powództwem w niniejszej sprawie i już po jego zawiśnięciu, prowadzone były pomiędzy stronami negocjacje odnośnie wykupu przedmiotowej działki przez pozwanego. Powódka wykazała także swój tytuł własności. Niesporny jest także sposób aktualnego zagospodarowania i wykorzystania.

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka swoje żądanie opiera na art. 13 ust 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

R. L. skorzystała z możliwości wystąpienia z żądaniem o zawarcie stosownej umowy do sądu (o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli) wobec niepodjęcia przez pozwanego czynności związanych z wykupem. Żądanie to nie jest wbrew twierdzeniom pozwanej przedwczesne, skoro już we wrześniu 2011 roku powódka występowała z wnioskiem o wykupienie działki oczekując na odpowiedź i wystąpieniem na drogę sądową do grudnia 2013 roku.

Utrata znaczenia dla powódki w zakresie użytkowania tej działki ogranicza się do utraty możliwości uzyskania dopłat unijnych z uwagi na zbyt małą powierzchnię. Działka podobnie jak przed podziałem nadal uprawiana jest rolniczo, zatem nic się nie zmieniło w sposobie zagospodarowania działki. Istotnie jej uprawa byłaby trudniejsza jako samodzielna działka.

Pozwany uznał powództwo co do nabycia przedmiotowej działki, a zatem przyznał zasadność żądania przejęcia przedmiotowej działki, z uwagi na utratę znaczenia dla powódki, pozostałej po podziale działki, a zatem przyznał okoliczności podnoszone przez powódkę w pismach kierowanych przed wystąpieniem z powództwem, jak też w toku niniejszego postępowania. Sporna między stronami była wartość przedmiotowej działki.

Ostatecznie jej wartość Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego M. S., w całości ją podzielać i przyjmując, iż wartość działki ustalona przez tego biegłego, odpowiada rzeczywistej wartości wolnorynkowej przedmiotowej nieruchomości na datę orzekania.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie można zgodzić się z zarzutami strony powodowej, iż do wyceny biegłych powinien przyjąć ceny nieruchomości sąsiednich przyjętych przez pozwanego i z powodu sąsiedztwa podobnych. Z samego sąsiedztwa nie wynika podobieństwo a wynika ono z podobnego sposobu zagospodarowania. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się tereny rolnicze, czyli zagospodarowane tak jak przedmiotowa działka oraz droga dojazdowa, czyli o odmiennym zagospodarowaniu, co eliminuje przyjęcie ceny działki przekształconej na drogę dojazdową, spośród cen mogących być wykorzystanymi do ustalenia wartości przedmiotowej działki.

W ocenie Sądu biegły prawidłowo ustalił ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i cechy tych nieruchomości mające wpływ na poziom cen zgodnie z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Słusznie, zdaniem Sądu Rejonowego biegły podnosi, że fakt iż w omawianym przypadku działka nie jest objęta wywłaszczeniem i nie zachodzi potrzeba zmiany sposobu jej zagospodarowania skoro w studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego, działka (...) przeznaczona jest jako grunt rolny, zatem brak jest podstaw stosowania innej metodologii wyceny niż przyjęta w opinii. Z racji znacznego oddalenia od najbliższej zabudowy nie można przyjąć funkcji działki zabudowanej jako przylegającej. Zatem zasadne było przyjęcie funkcji przeważającej wśród gruntów przylegających, czyli wyceny działki jako rolnej, niezabudowanej.

Wartość działki określona przez biegłego na kwotę 1 633,64 zł, w ocenie Sądu Rejonowego, odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości na obszarze, gdzie położona jest działka (...). Natomiast zdaniem Sądu Rejonowego, opinia wykonana na tę okoliczność przez biegłą Z. G. na zlecenie pozwanego (z której sąd przeprowadził także dowód w niniejszej sprawie), a mimo tego nie może stanowić obiektywnego dowodu na okoliczność wysokości wynagrodzenia, bowiem stanowi dokument prywatny i jako taki był kwestionowany przez stronę powodową.

Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie zasądzenia odsetek od kwoty wskazanej w pozwie jako wartość przedmiotowej nieruchomości jest niezasadne, bowiem pozwany nie pozostawał w zwłoce z jej zapłatą, skoro strony nie poczyniły ustaleń odnośnie przejęcia przedmiotowej nieruchomości, a zwłaszcza kwoty, za którą miałyby nastąpić nabycie działki (...).

Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że od dnia następnego czyli od 1 lutego 2012 roku pozwany był w zwłoce, w zakresie zapłaty jakiegokolwiek kwoty wobec powódki. Sąd oddalił więc żądanie w zakresie odsetek.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. nadał wyrokowi w części obejmującej żądanie rygor natychmiastowej wykonalności, bowiem pozwany uznał żądanie pozwu do nabycia przedmiotowej działki za cenę określoną w wyroku.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w następującym zakresie:

1) w części ustalającej cenę sprzedaży działki na kwotę 1 633,64 zł, za którą powódka R. L. ma przenieść na pozwanego - Skarb Państwa (...) Oddział w K. własność nieruchomości położonej w P., gmina J., oznaczonej w ewidencji gruntów nr

(...) powierzchni 0,0843 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie Wydział Ksiąg Wieczystych jest urządzona księga wieczysta (...) (pkt I wyroku),

2) w części oddalającej powództwo w pozostałym zakresie części (pkt II wyroku).

Powódka zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

1) naruszenie art. 2 i art. 21 ust. 2 Konstytucji poprzez zaprzeczenie zasadzie demokratycznego państwa prawa, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej oraz zasadzie, że wywłaszczenie dokonywane na cele publiczne jest dopuszczalne jedynie za słusznym odszkodowaniem;

2) brak obiektywizmu poprzez bezzasadne stwierdzenie w uzasadnieniu, że powódka winna wykazać, że przedmiotowa działka, która pozostała po podziale utraciła dla niej znaczenie w sytuacji, gdy pozwany nie zakwestionował zasadności jej przejęcia;

3) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie a w szczególności art. 4 pkt 16, art. 151, art. 154, ust 1, art. 156 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 36 ust 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, poprzez błędne przyjęcie, że sporządzona opinia właściwie określa wartość przedmiotowej nieruchomości;

4) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy a w szczególności nie dokonanie oceny sporządzonego operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, pomimo wniosku w tym zakresie strony powodowej;

5) błędne przyjęcie, że brak podstaw prawnych do żądania zasądzenia odsetek od ustalonej kwoty za którą pozwany Skarb Państwa (...) Oddział w K. został zobowiązany do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanego Skarbu Państwa (...) do zawarcia z powódką R. L. umowy na mocy której Skarb Państwa nabędzie na własność nieruchomość położoną w P. oznaczona w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,0843 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie Wydział Ksiąg Wieczystych jest urządzona księga wieczysta (...) za kwotę 34 580,00 zł i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych; ewentualnie o

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych jako części kosztów procesu.

Strona pozwana uznała żądanie zapłaty za nieruchomość w kwocie 15 478,00 zł., wnosząc o oddalenie apelacji, zasądzenie kosztów procesu (za I instancję 2 784,00 zł, za II instancję 1 200,00 zł) podnosząc, że pozwany nie dawał powodów do wytoczenia powództwa, ponieważ godził się kupić przedmiotowa działkę za cenę nawet wyższą aniżeli ostatecznie przyjął Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona, jednak nie do kwoty w niej określonej tj. 32 946,36 zł. a do kwoty 15 747,00 zł, w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zarzuty apelacji zmierzały w gruncie rzeczy do próby obalenia prawidłowości wyceny przedmiotowej nieruchomości, przyjętej przez Sąd Rejonowy na poziomie kwoty 1 633,64 zł, co do samej zasady sprzedaży przedmiotowej działki, wyrok nie był kwestionowany

Należy zgodzić się z zarzutem błędnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy za prawidłową opinię biegłego sądowego M. S., co za tym idzie błędne przyjęcie przez ten Sąd jako słusznego wynagrodzenia za przeniesienie własności spornej nieruchomości za cenę 1633,64 zł.

W przedłożonej przez stronę pozwaną prywatnej opinii z 25 listopada 2013 roku (k. 23-33) biegła Z. G. wyceniła przedmiotową nieruchomość na kwotę 15 478,00 zł. Sąd Rejonowy dopuścił dowód z ustnej opinii biegłej rzeczoznawcy Z. G. na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Biegła na rozprawie w dniu 8 maja 2014 roku (k. 60-61) podzieliła ustalenia i wnioski zawarte w pisemnej opinii (k.23 – 33), podtrzymała dokonaną wycenę, z tym, że wskazała, iż istnieje możliwość jej aktualizacji, gdyż ceny transakcyjne uległy zwiększeniu o ok. 6%. Pozwany uznał powództwo co do tej kwoty.

Z powodu zakwestionowania przez powódkę tej opinii, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresie szacowania nieruchomości - M. S., który w złożonej opinii z dnia 10 października 2013 roku wskazał wartość nieruchomości na kwotę 1 633,64 zł.

Wobec takiej różnicy w wycenie przedmiotowej nieruchomości, powódka na rozprawie w dniu 5 grudnia 2014r. (k.97), złożyła wniosek o skierowanie tej opinii do Stowarzyszenia (...) celem zweryfikowania tej opinii, prawidłowości przyjętej metodologii. Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek, niezasadnie biorąc za podstawę ustaleń i rozstrzygnięcia opinię biegłego sądowego M. S.. Nie był jednak uprawniony do oceny, która z opinii sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych: Z. G. i M. S. jest sporządzona prawidłowo i przedstawia rzeczywista cenę wolnorynkowa przedmiotowej działki.

Zważywszy na prawie dziesięciokrotną różnicę wartości nieruchomości wynikająca z obu opinii, winny zostać poddane ocenie i kontroli przez uprawniony organ w określonym trybie.

Dlatego też Sąd Okręgowy z urzędu uzupełnił postępowanie dowodowe i dokonał takiej weryfikacji na podstawie art.157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2015. 1774 ze zm.), zwanej „u.g.n”.

W myśl art. 157 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, Zgodnie z ustępem 1a tego przepisu operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.

Ustawa ta wprowadziła szczególnie tryb kwestionowania prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, przez poddanie go pod ocenę podmiotu wyspecjalizowanego, jakim jest organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Możliwość dokonywania weryfikacji została tej organizacji powierzona na zasadach wyłączności, co oznacza, że jest to jedyna droga, w ramach której zainteresowany może domagać się oceny tego dokumentu.

W wyroku z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie sygn. akt III CSK 127/11 (Lex nr 1119502) Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, to tylko ten sąd może złożyć wniosek o dokonanie jego oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych przewidzianą w art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n.

Sąd Najwyższy wskazał, że może mieć miejsce sytuacja, gdy nie wystąpią żadne nieprawidłowości w ich sporządzeniu, chociaż wartość nieruchomości w każdym z nich będzie odmienna. Jednak nie powinna to być jednak różnica poważna, wówczas bowiem konieczne jest sprawdzenie przedstawionych opinii przez organizację rzeczoznawców.

Wobec powyższego w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy na podstawie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zwrócił się do (...) Stowarzyszenia (...) o sporządzenie oceny operatu szacunkowego z dnia

10 października 2013 roku, dotyczącego działki nr (...) położonej w miejscowości P. gmina J. sporządzonej przez rzeczoznawcę M. S., a w szczególności wyjaśnienie różnicy między wyceną nieruchomości w tym operacie i w operacie rzeczoznawcy Z. G. sporządzonym w dniu 25 listopada 2013 roku.

Z opinii o prawidłowości sporządzenia operatu, sporządzonej przez (...) Stowarzyszenie (...) w K. (k. 152) jednoznacznie wynika, że opiniowany operat szacunkowy sporządzony w dniu 10 października 2014 roku przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. nie może stanowić dowodu w toczącym się postępowaniu sądowym, ponieważ sporządzony został z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Popelnione przez rzeczoznawcę błędy w sposób istotny wpłynęły na określoną wartość szacowanej nieruchomości i dyskwalifikują przedmiotowy operat szacunkowy jako dowód w toczącym się postępowaniu sądowym. Rynek nieruchomości porównawczych przyjęty do wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego M. S. był niewłaściwy i doprowadził do niewłaściwego oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, znacznie odbiegającej od cen transakcyjnych jakie na rynku lokalnym i regionalnym uzyskiwały nieruchomości podobne, nabywane w trybie art. 13 ust 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 2013, poz. 687 ze zm.).

Negatywna weryfikacja operatu powoduje, że traci on charakter prawny właściwy dla opinii o wartości nieruchomości. Ustawa wprowadziła skutek w postaci derogacji z systemu prawnego operatu szacunkowego, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna przez organizację zawodową. Zgodnie z art. 157 ust. 1a u.g.n. operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n. Instytucja ta jest ukierunkowana na zapewnienie odpowiedniego stopnia ochrony praw i wolności poszczególnych podmiotów, które zostały ukształtowane przez fakt sporządzenia operatu szacunkowego i konsekwencje z tego wynikające. Jednocześnie dokonujący oceny i weryfikacji przedstawionych operatów szacunkowych przedmiotowej działki, pozytywnie ożenili operat sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Z. G. (k. 152).

Wobec powyższej oceny organizacji rzeczoznawców i dezaktualizacji ustnej opinii biegłej Z. G., Sąd Okręgowy w Kielcach dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej Z. G. na okoliczność ustalenia aktualnej rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości (k.164v.).

W opinii biegłej sądowej Z. G. z dnia 25 listopada 2015 roku (k. 169-184), uzupełnionej opinią korygującą z dnia 24 lutego 2016 roku (k. 199-209) i ustną opinią uzupełniającą z dnia 24 lutego 2016 roku (k. 211) biegła wskazała, że określona wartość rynkowa gruntu położonego w obrębie P. gmina J., powiat (...), województwo (...), działka nr (...) o powierzchni 0,0843 ha, według stanu na dzień 25 listopada 2015 roku wynosi 15 747,00 zł.

Sąd Okręgowy uznaje tą opinię za rzetelną, zgodną ze zleceniem, jasną, konsekwentną, wyczerpującą. Jako taką, Sąd Okręgowy uznaje ją za podstawę do stwierdzenia wartości przedmiotowej nieruchomości na kwotę w niej wskazaną, tj. 15 747,00 zł. Zdaniem Sądu Okręgowego powódce przysługuje wynagrodzenie za przeniesienie własności nieruchomości właśnie w takiej wysokości.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów powódki do wskazanej opinii, uznając że zarówno przyjęta metoda (co nie było kwestionowane), jak i wzięte pod uwagę nieruchomości (wobec wskazań organizacji rzeczoznawców jako prawidłowe) były prawidłowe. Trzeba zauważyć, że biegła sporządzając opinię na zlecenie Sądu Okręgowego, w pierwszej wersji do porównania wzięła pod uwagę nieruchomości, która nie była zbyt na rzecz Skarbu Państwa, jednak po wniesionych przez powódkę zarzutach dokonała korekty tej opinii, biorąc pod uwagę tylko nieruchomości będące tzw. "resztówkami" i których sprzedaż nastąpiła na rzecz Skarbu Państwa, a więc analogicznie jak w sprawie niniejszej. Zgodzić należy się z powódką, że wskazana wartość, to winna być rynkowa wartość nieruchomości i taką też jest wyliczona przez biegłą.

Natomiast niezasadny jest zarzut, iż skoro pozwana zapłaciła powódce wcześniej większe kwoty za nieruchomości tzw. 'resztówki', to także za przedmiotową nieruchomość pozwana jest zobowiązana wypłacić wynagrodzenie na

podobnym poziomie. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że inna jest wycena nieruchomości przejmowanych na własność pod budowę drogi publicznej, inna określanych jako tzw. „resztówki” a więc części nieruchomości jako pozostałości, które utraciły dla właściciela znaczenie użytkowe, przez przeniesienie własności nieruchomości pod drogę publiczną. Ponadto fakt sprzedania nieruchomości (...), (...) za wyższą relatywnie kwotę nie oznacza, że pozwany ma obowiązek zakupu przedmiotowej nieruchomości będącej tzw. „resztówką” po cenie przewyższającej jej rynkową wartość określoną w opinii biegłego rzeczoznawcy.

W świetle przedstawionych okoliczności apelacja powódki R. L. okazała się częściowo uzasadniona w zakresie zmiany kwoty sprzedaży przedmiotowej działki tzw. „resztówki”, według wartości rynkowej tej działki za kwotę 15 747,00 zł, zamiast za kwotę 1 633,64 zł, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art.386 p1 k.p.c.

Apelacja w pozostałym zakresie jako niezasadna, także w odniesieniu do żądanych odsetek, podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

W związku ze zmianą rozstrzygnięcia w powyższym zakresie, konieczna była także zmiana rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania, dlatego Sąd Okręgowy zmienił także punkt III wyroku zasądając od Skarbu Państwa - (...) na rzecz R. L. kwotę 1 056,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Okręgowy wydał to rozstrzygnięcie na podstawie art. 100 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanego w zakresie żądania zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu, gdyż uznał, że pozwany dał powód do wytoczenia sprawy sądowej. Wprowadził jeszcze przed wytoczeniem powództwa, zaaprobował wniosek powódki o zakup działki, ale nie przedstawił powódce konkretnej oferty kupna tej nieruchomości tzw. „resztówki” i wręcz zwlekał z finalizacją transakcji. Pozwany w odpowiedzi na pozew żądał jego oddalenia jako przedwczesnego. Z propozycją zakupu nieruchomości za konkretną kwotę, zbliżoną do tej, którą ostatecznie zasądono wystąpił dopiero w styczniu 2014 roku (dołączając do odpowiedzi na pozew operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę Z. G. – k.2133), a więc już po zwińnięciu sporu przed Sądem Rejonowym (powódka wystąpiła z powództwem w dniu 16 grudnia 2013r. – k.1, odpis pozwu z zawiadomieniem o terminie rozprawy doręczono pozwanemu w dniu 14 stycznia 2014r. – k.37, zaś odpowiedź na pozew wraz operatem szacunkowym pozwany wysłał do sądu w dniu 20 stycznia 2014r. – k.21 – 36).

W sprawie strony poniosły następujące koszty postępowania – koszty wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 2x po 2 417,00 zł, opłatę od pozwu 1 729,00 zł, zaliczki na biegłego 2x po 143,84 zł i 2 000,00 zł, koszty dojazdów pozwanego 384,47 zł, łącznie 8 893,24 zł (w tym kwotę 5947,93 zł poniosła powódka, a kwotę 2945,31 zł poniósł pozwany).

Powódka żądała w pozwie kwoty 34 580,00 zł za sprzedaną działkę tzw. ‘resztówkę”, Sąd ustalił cenę sprzedaży za kwotę 15 747,00 zł, a więc powódka wygrała sprawę w 45%, pozwany zaś w takim zakresie sprawę przegrał.

Wobec tego powódka winna uzyskać od pozwanego zwrot kosztów procesu w wysokości 2676,56 zł (5 947,93 zł x 45%), zaś pozwany winien uzyskać od powódki zwrot kosztów procesu w kwocie 1 619,92 zł (2945,31 zł x 55%). Po dokonaniu kompensaty (2 676,56 zł – 1 619,92 zł = 1056,64 zł). Tyle też tj. kwotę 1 619,92 zł Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem kosztów procesu - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, określoną w art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i z §6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. z 2013r., poz. 490 ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął także na podstawie art.98 §1 i §3 k.p.c., art. 100 k.p.c. i art. 108 k.p.c. oraz §6 ust. 5, § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. z 2013r., poz. 490 ze zm.).

Koszty postępowania apelacyjnego wyniosły kwotę 7 320,00 zł (w tym poniesione przez powódkę w wysokości 6 120,00 zł – na co złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika 1 200,00 zł + zaliczka na wynagrodzenie biegłego 4 920,00 zł; z kolei koszty poniesione przez pozwanego to kwota 1 200,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika).

Powódka wygrała postępowanie apelacyjne w 47,8% (wartość przedmiotu zaskarżenia to kwota 32 946,36 zł, apelacja została uwzględniona do kwoty 15 747,00 zł), a więc pozwany winien zwrócić powódce kwotę 2 925,36 zł (6 120 zł x 47,8%).

Pozwany wygrał postępowanie apelacyjne w 52,2%, (wartość przedmiotu zaskarżenia to kwota 32 946,36 zł, apelacja została uwzględniona do kwoty 15 747,00 zł), a więc powódka winna mu zwrócić kwotę 626,40 zł (1 200,00 zł x 52,2%).

Po dokonaniu kompensaty tych kwot (2 925,36 zł - 626,40 zł = 2 298,96 zł), należało więc zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 298,96 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014, poz. 1025 ze zm.), wskazując że nieopłacone koszty sądowe wyniosły 1558,84zł (wynagrodzenie biegłego), rozliczając je między stronami w stosunku jak strony przegrały postępowanie apelacyjne: powódka (przegrała postępowanie apelacyjne w 52,2%) i winna ponieść te koszty w wysokości 814,00 zł, zaś pozwany (przegrał postępowanie apelacyjne w 47,8%) i winien ponieść te koszty w wysokości 746,00 zł.

SSO Teresa Strojnowska SSO Małgorzata Klesyk SSO Barbara Dziewięcka