

sygn. akt I C 99/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30.03.2016r. J. S. wniosła o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 133.333,33 zł, a M. W. kwoty 266.666,66 zł — wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.07.2015r. do dnia zapłaty tytułem częściowego naprawienia szkody — odszkodowania w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł. i w konsekwencji utratą wartości nieruchomości powodów usytuowanej przy ul. (...). Powodowie wniesli o zasądzenie kosztów procesu według norm.

(pozew k.3-7)

Pozwane Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, kwestionując powództwo co do zasady i wysokości. Pozwany argumentował, że powodowie mieli świadomość przeznaczenia terenu w przyszłości pod budowę drogi — co ujawniono w obowiązującym studium jak i projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwany powołał się na okoliczność przyczynienia się powodów do powstania szkody.

(odpowiedź na pozew k. 122-123)

W piśmie procesowym z dnia 23.11.2016r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 3.600.000,- zł żądając zasądzenia na rzecz: J. S. kwoty 1.333.333,-zł i na rzecz M. W. kwoty 2.666.666,- zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2015r. — wskazując wartość szkody na kwotę 4.000.000 zł.

(pismo procesowe powodów-rozszerzenie powództwa k. 147)

W piśmie procesowym z dnia 25.08.2017r. powodowie zmienili żądanie pozwu i w miejsce żądania zapłaty wniesli o zobowiązanie Gminy Ł. do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego pozwana nabędzie odpłatnie od powodów własność nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) - obręb W-9, o powierzchni 1,2151 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta (...) za cenę proporcjonalną do wysokości udziałów: 1/3 ceny w wysokości 1.333.333,33 zł płatnej na rzecz powódki J. S. oraz 2/3 ceny w wysokości 2.666.666,66 zł płatnej na rzecz powoda M. W. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13.07.2015r. do dnia zapłaty. W razie oddalenia powództwa w części obejmującej wskazane ceny, powodowie wniesli o ustalenie ceny przyjętej przez Sąd proporcjonalnie do wysokości udziałów posiadanych przez powodów w opisanej nieruchomości.

(pismo zmieniające powództwo k. 259-262)

Pozwany wyraził zgodę na cofnięcie powództwa o zapłatę i wniósł o odrzucenie pozwu o wykup nieruchomości — wskazując na ustawowe postępowanie administracyjne po zgłoszeniu takiego żądania.

(pismo procesowe z dnia 7.09.2017r. k. 311-312)

Powodowie wniesli o oddalenie zarzutu niedopuszczalności drogi sądowej i wniosku o odrzucenie pozwu.

(pismo z dnia 18.09.2017r. 11.313-314)

Postanowieniem z dnia 23.01.2018r. Sąd oddalił wniosek o odrzucenie pozwu.

(postanowienie k. 342)

Na rozprawie w dniu 8.02.2021r. powodowie ograniczyli żądania finansowe, przyjmując wartość nieruchomości na kwotę 1.277.000,- zł. — w tym udział powoda wynosi 381.380,- zł, a udział powódki 895.620,- zł. Powód cofnęła powództwo co do kwoty 906.759 zł, a powódka co do kwoty 1.816.244 zł — oboje bez zrzeczenia się roszczenia.

(protokół rozprawy k.608)

W piśmie procesowym, złożonym na rozprawie w dniu 8.03.2021r., powodowie zmienili powództwo w ten sposób, że obok dotychczasowego żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o wykupie, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 8.03.2018r. do dnia zapłaty liczonych od łącznej kwoty 1.701.000,- zł — w stosunku do powódki 567.000,- zł, a w stosunku do powoda 1.134.000,- zł. Nadto powodowie podtrzymali cenę nabycia przedmiotowej nieruchomości na kwotę 1.277.000,- zł, ale cenę dla powódki J. S. określili na kwotę 425.667,- zł, a dla powoda M. W. na kwotę 851.333,- zł.

(pismo procesowe powodów k..612-616)

Pozwany wyraził zgodę na częściowe cofnięcie pozwu i wniósł o uwzględnienie tej czynności przy rozliczeniu kosztów. Zakwestionował wysokość kwoty, odnoszącej się do naliczania odsetek. Na rozprawie w dniu 10.05.2021r. zgłosił zarzut przedawnienia części odsetek. Powodowie oznaczyli datę wymagalności odsetek na dzień 13.07.2015r. jednak po uwzględnieniu przedawnienia, zgłosili żądanie oznaczając datę ich biegu na dzień 8.03.2018r.

(pismo pozwanego z dnia 22.03.2021r. k. 639-640, protokół rozprawy k.644 oraz protokół rozprawy z dnia 22.11.2021r. k. 679)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. S. w 1/3 i M. W. w 2/3 są właścicielami nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 1,2151 ha, położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) - obecnie jako działki: 344/2, 344/4, 344/5, 344/6, 344/7 i 344/8 obręb W-9, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość nabyli w dniu 30 września 2010 roku od K. S., który uzyskał prawa własności w drodze zasiedzenia nieruchomości.

(akt notarialny kupna sprzedaży z dnia 30.09.2010r. k. 9-12, akt notarialny darowizny z dnia 30.09.2010r. k. 13-15, wypis z księgi wieczystej k. 16 i 17, postanowienie o zasiedzeniu k. 135, wypis z rejestru gruntów z dnia 28.04.2010r. k. 197, wypis i wyrys z operatu z dnia 27.11.2015r. k. 198-199, mapy k. 201-204)

Teren, obejmujący nieruchomość powodów, nie miał obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Był to teren o wiodącej funkcji mieszkalnictwa.

W dniu 27 października 2010 roku Rada Miejska w Ł. podjęła uchwałę nr XCIX/1826/10 w przedmiocie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., zgodnie z którym teren nieruchomości powodów został przeznaczony w całości pod projektowaną drogę.

(okoliczność bezsporna, pismo k.175, decyzja k. 99--103)

W dniu 25 maja 2011 roku powodowie złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych.

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-IX.102.2012 z dnia 17.05.2012r. ustalono warunki zabudowy przedmiotowej nieruchomości, obejmujące budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z ewentualnymi garażami, przyłączy energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych wraz z instalacjami zewnętrznymi oraz drogi wewnętrznej ze zjazdem indywidualnym z ul. (...), przewidzianej do realizacji na działce (...).

W związku z uzyskaniem decyzji, powodowie wystąpili o podział nieruchomości w celu rozpoczęcia budowy 4 budynków mieszkalnych z infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną. Decyzją Prezydenta Miasta Ł. nr 124.2013 z dnia 12 czerwca 2013 roku został zatwierdzony podział nieruchomości na następujące działki (...).

(decyzja o warunkach zabudowy k. 99-103, wytyczne urbanistyczno-architektoniczne k. 104, decyzja o podziale nieruchomości k. 105-107)

Uchwałą Nr LXXX/ 1683/14 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 12.02.2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Ł., położonej na terenie osiedli: S. i D. Ł., w rejonie ulic (...) przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący swym zakresem nieruchomość należącą do powodów – z przeznaczeniem działki (...) (aktualnie podzielone na działki (...)) na projektowaną drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KD-Z1/2.

(uchwała z załącznikami k. 18-98)

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-IX.1050.2014 z dnia 15.07.2014r. stwierdzono wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 17.05.2012r.

(decyzja k. 108)

Powodowie zamierzały postawić domy na działkach, gdyż mieli decyzję o warunkach zabudowy i działki były wydzielone. Rozpatrywali różne opcje. Zamierzali sami wykonać te inwestycje posiłkując się kredytem. Wobec tego plan zagospodarowania zmieniający przeznaczenie działek na drogę był dla nich zaskoczeniem. Powodowie nie mogli zagospodarować działek w planowany sposób.

(zeznania powódki k. 679-679v 00:02:39-00:06:15)

Powodowie wystąpili do Miasta Ł. z żądaniem odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz spodziewanych zysków inwestycyjnych na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – oceniając wartość szkody na kwotę 4.252.000,- zł. Na wypadek nie uwzględnienia roszczenia, wnieśli o przedstawienie warunków wykupu całej nieruchomości na podstawie art. 36 ust.1 pkt 2.

(wniosek k. 109- 111,263-266)

W odpowiedzi Miasto Ł. wyjaśniło, że powodowie występując o warunki zabudowy mieli świadomość przeznaczenia działki pod budowę drogi – w studium jak i opracowanym wówczas projekcie planu miejscowego.

(pismo k. 136, wypis z rejestru gruntów na dzień 27.04.2017r. k. 207 oraz mapa zasadnicza 14.209)

Korzystanie przez powodów z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała z dnia 12.02.2014r. Działka w całości przeznaczona jest na cel publiczny – drogę publiczną. Ograniczenie praw właścicielskim jest zrównane z wywłaszczeniem na cele publiczne. Przy założeniu metodologii wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogi publiczne określonej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2014r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

- oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w dacie przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jako cała nieruchomość o powierzchni 1,2151 ha wynosi 1.457.000,- zł;
- oszacowana wartość rynkowa tej nieruchomości po wejściu w życie planu, wynosi 1.056.000,- zł.

Obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynosi 401.000,- zł.

Powyższy szacunek uwzględnia korzystanie z nieruchomości w całości lub w części, w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem przed wejściem w życie planu miejscowego oraz uwzględnia korzystanie w sposób zgodny z jej przeznaczeniem po wejściu w życie w/w planu. Wartość rynkową określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej - przyjmując potencjalną możliwość użytkowania

nieruchomości powodów jako teren inwestycyjny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z wz) i porównanie z innymi działkami, mającymi w większości warunki zabudowy.

(opinia biegłej E. R.: pisemna k. 213-240, uzupełniająca ustna k. 412-413-00:01:38-00:18:04, uzupełniająca ustna k. 551 00:02:16-00:18:25, transkrypcja k. 591-599)

Uwzględniając zmianę stanu prawnego od dnia 1.01.2018r. — przepisów art. 37 ust.11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym — szacunek uwzględniający ograniczenie lub uniemożliwienie w dotychczasowym faktycznym użytkowaniu z nieruchomości, określa wartość rynkową nieruchomości przed wejściem w życie planu na kwotę 1.391.000,- zł i po wejściu w życie na kwotę 1.252.000,- zł. Obniżenie wartości rynkowej nieruchomości szacuje się zatem na kwotę 139.000,- zł.

(opinia uzupełniająca biegłej E. R. k. 356-376, ustna uzupełniająca k. 551 00:02:16-00:18:25, transkrypcja k. 591-599)

Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości jako suma wartości rynkowej każdej z wyodrębnionych działek nr. 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12 i 344/7 w dacie przed wejściem w życie planu zagospodarowania przestrzennego i po wejściu w życie w podejściu porównawczym, przy uwzględnieniu cen działek podobnych do wycenianych — tj. działek inwestycyjnych o podobnej powierzchni, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ocenia się różnicą pomiędzy kwotą 1.739.000,- zł, a 1.590.000,- zł = 149.000,- zł. Do czynności szacunkowych zostały przyjęte ceny transakcyjne z okresu ostatnich 2 lat (od listopada 2016 roku do listopada 2018 roku).

Wartość rynkową nieruchomości przed podziałem w ujęciu wieczystoksięgowym - o powierzchni 1,2151 ha oszacowano na łączną kwotę 1.681.500,- zł tj. ok. 138,38 zł/m², powyżej maksymalnej ceny transakcyjnej (132,05 zł) Wartość rynkową nieruchomości po podziale oszacowano na łączną kwotę 1.701.700,- zł tj. ok. 140 zł/m².

(opinia biegłej E. R.: pisemna uzupełniająca k.427-447, k.478-494, k.524-528, k.545-550, ustna uzupełniająca k. 551 00:02:16-00:18:25, transkrypcja k. 591-599)

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania w trybie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych, zaktualizowana na dzień 15.10.2020r. wynosi 1.277.000,- zł.

(opinia biegłej E. R. : uzupełniająca pisemna k. 565-578)

Oszacowana wartość rynkowa spornej nieruchomości, według stanu na dzień 25.04.2014r. i cen na dzień 13.07.2015r. wynosi 1.613.000,- zł.

(opinia biegłej E. R.: uzupełniająca pisemna k.647-655)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, w szczególności opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wydaną przez biegłego opinię (podstawową oraz uzupełniające : pisemne, jak i ustne).Sąd uznał powyższą opinię za rzetelną i wyjaśniającą wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie, uwzględniając wiedzę specjalistyczną biegłego. Została ona wykonana zgodnie z tezami dowodowymi w oparciu o analizę akt sprawy i załączoną do niej dokumentację. Wszelkie wątpliwości stron zostały wyjaśnione w opiniach uzupełniających i ostatecznie strony nie zgłaszały do niej dalszych zastrzeżeń. Wobec powyższego Sąd uznał, że skoro pełnomocnicy stron nie złożyli dalszych wniosków dowodowych, sprawa nadaje się do merytorycznego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę, w zakresie ostatecznie sprecyzowanym, jako zasadne zasługuje na uwzględnienie. Prawomocnym postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 roku zostało przesądzone, że roszczenie o wykup jest dopuszczalne.

Podstawą prawną roszczenia powodów jest norma prawna wynikająca z treści art. 36 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (dalej: „u.p.z.p.”) Zgodnie z powyższym przepisem, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. znajduje więc zastosowanie zarówno wówczas, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą właściciel nieruchomości utraci możliwość korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub też zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Niemożność korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem może być spowodowana bądź uchwaleniem planu miejscowego dla nieruchomości, która go nie miała, lub też zmiana tego planu. Akt taki musi prowadzić do niemożności korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. R. legis tej normy polega na odpowiedzialności władzy publicznej za swoje działania w formie uchwał, jeżeli te uchwały w sposób zasadniczy zmieniają sposób gospodarowania na nieruchomości i powodują przez to spadek jej wartości.

Ustalenie przeznaczenia terenu, stosownie do art. 4 ust. 1 u.p.z.p., następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 u.p.z.p.).

Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego dozwolonego jej użytkowania.

Uprawnienie obejmuje sposoby korzystania nie tylko faktyczne, ale również potencjalne, o ile mieszczą się w granicach podmiotowego prawa własności, ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana zgodnie ze swoim przeznaczeniem, w tym przeznaczeniem przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego, godzi w prawo własności, bowiem sama możliwość właściciela wykorzystywania rzeczy w określony sposób jest jego prawem podmiotowym wywodzącym się z istoty prawa własności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015r., II CSK 336/14).

Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. konieczne jest zatem ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona. Pojęcie „korzystanie z nieruchomości” obejmuje możliwość realizacji określonych projektów i zamierzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016r., III CSK 317/15, L.). Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015r., IV CSK 754/14, R.Pr. 2016, (...), s.216).

W rozpoznawanej sprawie niespornym było, że w chwili zakupu przez powodów nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie była ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powodowie uzyskali decyzję ustalającą warunki zabudowy obejmujące budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, a następnie uzyskali decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości na 4 działki. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego nieruchomości powodów na projektowaną drogę klasy zbiorczej spowodowało zatem, że nie mogli oni korzystać z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, gdyż stało się ono niemożliwe.

W momencie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez powodów, dla terenu na którym była posadowiona nieruchomość, nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Od dnia 27 października 2010 roku dokumentem planistycznym, było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Ł., uchwalone przez Radę Miasta Ł. nr (...), które przewidywało, że nieruchomość jest przeznaczona pod projektowaną drogę.

Pomimo tego, że studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia przez gminę polityki przestrzennej, aktem zarówno założenia tej polityki, jak i zawierającym ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednakże studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.). Przeznaczenie nieruchomości w studium, będąc aktem wewnętrznym, wiążącym organy gminy, nie jest tym samym, co przeznaczenie jej w miejscowym planie. Inne są bowiem skutki każdego z tych aktów. Nie będąc aktem prawa miejscowego studium nie nakłada na podmioty zewnętrzne w stosunku do gminy obowiązków i nie przyznaje praw.

A zatem, możliwość prowadzenia zabudowy była uwarunkowana uzyskaniem od właściwego organu administracji, pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i powodowie uzyskali taką decyzję.

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z 12 lutego 2014 roku nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł., położonej na terenie osiedli: S. i D. Ł., w rejonie ulic (...) przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący swym zakresem nieruchomość należącą do powodów – z przeznaczeniem działki (...) (aktualnie podzielone na działki (...)) na projektowaną drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KD-Z1/2. A zatem, możliwość zabudowy terenu, zgodnie w decyzją o warunkach zabudowy, została bezwzględnie wyłączona, co zostało potwierdzone decyzją stwierdzającą wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie powodów na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647) w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. zgodnie z którym prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie – Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku, ustalając wartość rynkową nieruchomości na kwotę 1.277.000 zł zgodnie ze sporządzoną przez biegłego opinią (k.565-578) oraz stosownie do udziałów w prawie własności nieruchomości każdego z powodów (425.667 zł i 851.333 zł) – pkt 1 wyroku. Orzeczenie Sądu, wydane w wyniku tego postępowania, zastępuje oświadczenie woli Miasta Ł. i powoduje powstanie skutków prawnych z nim związanych w zakresie powstania stosunku prawnego, a więc ma charakter konstytutywny. Konstytutywne skutki prawne powstają z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia, a zatem w treści oświadczenia zawarto termin płatności ceny – w terminie uprawomocnienia się orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015r., I CSK 224/14).

W zakresie sposobu ustalenia wartości wykupu nieruchomości, Sąd oparł się na treści art. 37 ust. 11 u.p.z.p. i opinii biegłego. Biegły sporządził różne warianty wyceny nieruchomości w zależności od ujęcia całościowego (zgodnie z księgą wieczystą), jak i poszczególnych działek. Powodowie ostatecznie nie kwestionowali ujęcia całościowego i wnosili o uwzględnienie ceny 1.277.000 zł.

Powodowie, po sprecyzowaniu i rozszerzeniu powództwa, domagali się również zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty wykupu, przy czym jako kwotę wykupu wskazali 1.701.000 zł tj. na dzień 13 lipca 2015 roku, kiedy roszczenie o wykup stało się wymagalne, a jako datę początkową naliczania odsetek wskazali 8 marca 2018 roku (po uwzględnieniu przedawnienia).

Roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2 należy odczytywać w powiązaniu z art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm). Wraz z upływem 6 miesięcznego okresu liczonego od daty złożenia skutecznego wniosku, gmina pozostaje w opóźnieniu w realizacji wykupu, co skutkuje prawem do należności odsetkowej - za okres opóźnienia - od ceny wykupu, która powinna być zapłacona przy realizacji wykupu w czasie właściwym. Ustawodawca ustanowił termin sześciomiesięczny nie tylko do zawarcia przez strony umowy o wykup, ale i do jej wykonania także przez gminę, tj. do zapłaty wynagrodzenia, skoro wyraźnie w nim jest mowa o „wykonaniu obowiązku wynikającego z roszczeń”. Ma to ten skutek, że termin realizacji roszczenia, w tym z pomocą sądu, realizuje się według warunków wskazanych w powołanych przepisach, tj. według wartości w dacie, w

której gmina była zobowiązana zrealizować dobrowolnie wykup (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 czerwca 2013 r. I ACa 1500/12).

Mając na uwadze powyższe, bieg terminu odsetek ustawowych należało oznaczyć po upływie 6 miesięcy od daty złożenia przez powodów wniosku o wykup nieruchomości, a więc od 13 lipca 2015 roku. Jednakże powodowie zgłosili takie roszczenie stronie pozwanej dopiero na rozprawie w dniu 8 marca 2021 roku i uwzględniając termin przedawnienia odsetek wskazali jako datę początkową ich naliczenia wskazali 8 marca 2018 roku. Sąd zasądził zatem odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 8 marca 2018 roku od kwoty wykupu - dla powódki od kwoty 425.667 zł, dla powoda od kwoty 851,333 zł -pkt 2 wyroku.

Jako niezasadne należało ocenić, a tym samym oddalić (pkt 3 wyroku) żądanie powodów zasądzenia odsetek od kwoty 1.701.000 zł, gdyż jest to kwota wyliczona przez biegłą jako wartość rynkowa nieruchomości po podziale nieruchomości, a roszczenie zasądzenia odsetek związane jest z ceną wykupu, a skoro przyjęto, że jest to kwota 1.277.000 zł, toteż od takiej kwoty należało liczyć odsetki.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 k.p.c. znosząc wzajemnie koszty procesu. Pierwotne żądania powodów (kwoty 1.333.333zł i 266.666 zł) zostały ograniczone (do kwoty 425.667 zł i 851.333 zł), a więc każdy z powodów wygrał proces w 31,3%. Dodatkowo w przeważającej części zostało uwzględnione ich roszczenie odsetkowe, a więc należało przyjąć, że ostatecznie ich roszczenia zostały uwzględnione w połowie. Koszty procesu zostały poniesione przez strony w podobnej wysokości, co uzasadniało ich wzajemne zniesienie (powódka -14.910 zł, powód 29.820 zł , pozwany – łącznie 21.600 zł).

O nieuiszczonych kosztach sądowych, które zostały wyłożone tymczasowo ze Skarbu Państwa na wynagrodzenia biegłych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005 roku (tekst jednolity Dz.U.z 2010, Nr 90, poz.594) zgodnie z którym kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją ku temu podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) i zasądził na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi: od powódki kwotę 953 zł, od powoda kwotę 1.905,24 zł, od pozwanego kwotę 2.860 zł. Łączne nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 5.718 zł (z tytułu wynagrodzenia biegłego :k245,379,418,463,584). Nieuiszczone koszty należało podzielić na 2 (po 2.859 zł) dla powódki i powoda i 2.860 zł dla pozwanego), a w przypadku powódki dodatkowo jeszcze podzielić na 1/3, a powoda przez 2/3 (powódka $1/3 \times 1/2 = 953$ zł, powód $2/3 \times 1/2 = 1.905,24$ zł).

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron – przez umieszczenie na Portalu Informacyjnym.