

Sygn. akt I ACa 224/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Arina Perkowska (spr.)
Sędziowie:	SA Monika Koba SO del. Dorota Curzydło
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1), B. S.
i G. S.

przeciwko Gminie M. (...)

o nakazanie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 7 października 2011 r. sygn. akt I C 1113/09

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że nakazuje pozwanej Gminie M. (...) złożenie oświadczeń woli następującej treści:

a) Gmina M. (...) kupuje od B. S. i J. S. (1) nieruchomość gruntową położoną w (...), składającą się z działek o numerach: (...) według wypisu głównego dla KW (...) sporządzonego przez Urząd Miasta (...) dnia 15 lutego 2008 r. (poprzednia numeracja działek: (...)) o łącznej powierzchni 1,2255 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 2.019.795 zł (dwa miliony dziewięćset dziewiętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych) i oddala powództwo B. S. i J. S. (1) w pozostałym zakresie;

b) Gmina M. (...) kupuje od G. S. nieruchomość gruntową położoną w (...) składającą się z działek o numerach: (...) o łącznej powierzchni 0,4548 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 846.246 zł (osiemset czterdzieści sześć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych) i oddala powództwo G. S. w pozostałym zakresie;

2. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 90.931,35 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden złotych 35/100) tytułem kosztów sądowych;

3. w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów B. S. i J. S. (1) solidarnie kwotę 5.832 zł (pięć tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądza od pozwanej na rzecz powoda G. S. kwotę 12.726 zł (dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów B. S. i J. S. (1) solidarnie kwotę 4.374 zł (cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz zasądza od pozwanej na rzecz powoda G. S. kwotę 6.552 zł (sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 95.044 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterdzieści cztery złote) tytułem kosztów sądowych za postępowanie apelacyjne.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Powodowie J. S. (1), B. S. i G. S., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa pismem procesowym z dnia 15 grudnia 2009r. domagali się – z powołaniem na art. 64 kc w zw. z art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717 ze zm.) – nakazania pozwanej Gminie M. (...) złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

1) Gmina M. (...) dokona wykupu od B. i J. S. (1), za łączną kwotę 3.620.245,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 listopada 2007r. do dnia zapłaty, działek położonych w (...) przy torach kolejowych w kierunku K., o całkowitej powierzchni 12 255 m⁽²⁾, a szczegółowo jako:

- (...) o powierzchni 9 116 m²;
- (...) o powierzchni 627 m²;
- (...) o powierzchni 90 m²;
- (...) o powierzchni 39m²;
- (...) o powierzchni 1 654 m²;
- (...) o powierzchni 503 m²;
- (...) o powierzchni 186 m²;
- (...) o powierzchni 40 m²,

dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Kwota wskazana powyżej płatna będzie w terminie 7 dni od dnia złożenia przez B. i J. S. (1) oświadczenia woli o przeniesieniu własności powyższych działek na Gminę M.

(...). Jednocześnie pozwana oświadcza, iż w razie uchybienia terminu płatności podda się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

2) Gmina M. (...) dokona wykupu od G. S. za łączną kwotę 1.343.754,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 listopada 2007r. do dnia zapłaty, działek położonych w G. przy torach kolejowych w kierunku K., o całkowitej powierzchni 4 548 m^{((2))}, a szczegółowo oznaczonych jako:

- (...) o powierzchni 372 m²;

- (...) o powierzchni 4 176 m²;

dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Kwota wskazana powyżej płatna będzie w terminie 7 dni od dnia złożenia przez G. S. oświadczenia woli o przeniesieniu własności powyższych działek na Gminę M. (...). Pozwana oświadcza, iż w razie uchybienia terminu płatności podda się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego,

oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 2.196 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości i zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu swoich żądań powodowie podnosili, że przyjęty uchwałą Rady Miasta (...) z dnia 26 czerwca 2002r. plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia im zabudowę nieruchomości, których są właścicielami innymi budynkami niż szalety publiczne i ewentualnie parkingi, natomiast według poprzednio obowiązującego planu możliwa była zabudowa nieruchomości jednorodzinną zabudową siedliskową. W tym stanie rzeczy na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie przez powodów z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub co najmniej istotnie ograniczone.

Pozwana Gmina M. (...) w odpowiedzi na pozew i w toku dalszego postępowania wносиła o oddalenie powództwa, zarzucając, iż powodowie małżonkowie S. nabyli nieruchomość objętą księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w G. w 1999r., a zatem w warunkach zakończonych prac planistycznych trwających od 4 lat i po odrzuceniu ich zarzutu do projektu planu zatem znane im było nowe przeznaczenie nabywanej nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), którą nabył G. S. w 2001r. było mu tym bardziej znane. Okoliczności te powodują, iż zdaniem pozwanej w rzeczywistości przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym w dacie ich nabycia i później po uzyskaniu nowego planu nie uległo zmianie, a wartość nieruchomości nie uległa obniżeniu. Brak zatem w ocenie pozwanej, podstaw do nabycia przez nią przedmiotowych nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 7 października 2011r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo, nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 911,37 zł oraz zasądził od powodów J. S. (1) i B. S. i od powoda G. S. na rzecz pozwanej kwoty po 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to oparł Sąd Okręgowy na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach:

Powodowie B. S. i J. S. (1) dnia 25.06.1999r. nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej od T. Czech własność nieruchomości gruntowej o powierzchni 1.22.55 ha położonej w (...) przy torach kolejowych do K., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w G.. Stanowiła ona łąkę. Nieruchomość składała się z działek nr (...) według stanu księgi wieczystej. Na dzień umowy sprzedaży nieruchomości uzyskała nowy podział geodezyjny na działki (...). Podział ten nie został ujawniony w księdze wieczystej. Cena sprzedaży całej nieruchomości wynosiła 50.000 zł i została zbywcy zapłacona w całości.

Ustalił dalej Sąd I instancji, że dnia 9.11.2011r. powód G. S. nabył do majątku odrębnego od poprzedniego właściciela Z. K. własność nieruchomości gruntowej położonej w (...) przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w G. o powierzchni 4.176 m^{((2))} składającej się z działek (...). Nieruchomość ta stanowiła działkę

niezabudowaną o przeznaczeniu rolnym i ogrodniczym. Cena sprzedaży wynosiła 40.000 zł i została zapłacona w całości. Powodowie zostali ujawnieni jako nowi właściciele w księgach wieczystych.

Powodowie – jak to ustala następnie Sąd meriti – nabyli nieruchomości, aby na niej postawić dwa budynki jednorodzinne, jeden dla małżonków B. i J. S. (1), drugi dla syna G. S.. Budowę obu domów miał finansować G. S.. Oba domy miały stanąć na nieruchomości stanowiącej własność B. i J. S. (1). Zakupiona w roku 2001 przez G. S. nieruchomość miała poprawić zagospodarowanie nieruchomości dotychczasowej i miała służyć ewentualnie do wybudowania budynku gospodarczego. Powodowie B. i J. S. planowali bowiem oprócz budowy domu prowadzenie działalności gospodarczej na całej nieruchomości. W związku ze swoimi planami zwrócili się do Prezydenta Miasta (...) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i uzyskali dwie decyzje z dnia 28 października 1999r. na każdy z domów osobno. Zgodnie z powołanymi decyzjami na nieruchomości istniała możliwość zabudowy jednorodzinnej jako towarzyszącej do funkcji podstawowej jaką była działalność rolnicza i ogrodnicza.

W dniu 15 lutego 2001r. po pewnych trudnościach związanych z procedurą uchwalania nowego planu zagospodarowania przestrzennego powodowie B. i J. S. (3) uzyskali decyzję o pozwoleniu na budowę obiektu mieszkalnego typu siedliskowego oraz realizację ogrodnictwa kwiatowo-warzywnego na działkach nr (...). Następnie w dniu 11 lipca 2001r. ci powodowie uzyskali kolejną decyzję o pozwoleniu na budowę następnego obiektu mieszkalnego typu siedliskowego wraz z realizacją ogrodnictwa kwiatowo-warzywnego na działkach (...). Decyzje te stały się ostateczne.

Powodowie – jak to ustala Sąd I instancji – nie rozpoczęli budowy i nigdy nie próbowali na nieruchomościach do nich należących żadnej aktywności inwestycyjnej. Przyczyną były kłopoty finansowe G. S., który miał w założeniu finansować całe przedsięwzięcie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w chwili kupna nieruchomości przez powodów B. i J. S. (1) obowiązywał na tym terenie plan miejscowy, zgodnie z którym przeznaczenie nabytej nieruchomości opiewało na tereny rolne z towarzyszącą zabudową mieszkaniową. Sąd ten ustalił nadto, że w 1995r. Rada Miasta (...) przystąpiła do opracowywania nowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu. W procesie tym aktywnie uczestniczyli powodowie B. i J. S. (3), którzy wnieśli zarzut do projektu planu, wnosząc aby w przyszłym planie dopuszczono zabudowę mieszkalną jako towarzyszącą. Powodowie obawiali się, iż nowy plan pozbawi ich możliwości budowy siedliska i realizacji ich planów. Zarzut ten został odrzucony uchwałą Rady Miasta (...) z dnia 27 września 2000r. W dniu 26 czerwca 2002r. Rada Miasta (...) uchwaliła nowy plan zagospodarowania przestrzennego min. dla nieruchomości powodów. Zgodnie z nowym planem na terenie tych nieruchomości istnieje absolutny zakaz budowy mieszkalnej.

Według dalszych ustaleń Sądu I instancji powodowie w dniu 27 sierpnia 2007r. skierowali do Prezydenta Miasta (...) wnioski o wykup swoich nieruchomości oparte na roszczeniu wynikającym z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym. Powodowie stwierdzili w piśmie, że nowy plan miejscowy pochodzący z czerwca 2002r. pozbawił ich możliwości zabudowy mieszkalnej, co uzasadnia wnioski.

Prezydent Miasta (...) pismem z dnia 7 listopada 2007r. nie zgodził się na wykup nieruchomości podnosząc, że te tereny nigdy nie były przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Przed zmianą planu miały funkcje rolnicze wraz z zabudową siedliskową. Ponadto na rzecz powodów zostały wydane decyzje o zezwoleniu na budowę, które nie zostały wykorzystane.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd Okręgowy w oparciu o dowody z dokumentów urzędowych i kilku dokumentów prywatnych oraz uzupełniająco na podstawie zeznań świadka I. S..

Dokumenty urzędowe – zgodnie z art. 244 kpc stanowiące dowód tego co w nich urzędowo potwierdzono oraz dokumenty prywatne, korzystające z formalnej mocy dowodowej – w myśl art. 245 kpc w ocenie Sądu I instancji w sposób jasny i klarowny pozwalają na odtworzenie stanu prawnego nieruchomości oraz zdarzeń prawnych w

postaci uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydawanych pozwoleń na budowę i pozwalają na umieszczenie tych wszystkich zdarzeń na konkretnej osi czasowej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie oparł się na dokumencie dostarczonym przez powodów w postaci operatu szacunkowego wyceniającego nieruchomości oraz na opiniach biegłego sądowego Z. B. (1), podstawowej i uzupełniającej, a także wyjaśnieniach ustnych do opinii albowiem zdaniem tego Sądu opinie te nie mogą stanowić materiału dowodowego będącego podstawą rozstrzygnięcia. Nie zarzucając ani biegłemu Z. B. ani biegłemu W. błędów warsztatowych czy merytorycznych w zakresie sposobu wyceny nieruchomości Sąd I instancji stwierdził nieprzydatność przedmiotowych opinii z uwagi na przyjęte błędne założenie, że nieruchomości, będące przedmiotem niniejszego postępowania znajdują się na obszarach przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe i ich wycenę jako terenów zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomości porównawcze zostały bowiem wskazane jako nieruchomości zabudowane budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym lub jednorodzinym. Tymczasem – jak to wynika z ustalonego stanu faktycznego nieruchomości powodów przed zmianą planu, nie były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lecz miały przeznaczenie rolne z możliwością zabudowy towarzyszącej typu siedliskowego. Zauważyć także zdaniem Sądu meriti należy, że już od roku 1995 pracowano nad nowym planem, którego efektem było w ogóle wykluczenie tych nieruchomości z jakiegokolwiek zabudowy. Oparcie się na opisanym błędnym z natury założeniu powoduje, że przedmiotowe opinie są nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadka I. S. jako spójnym i logicznym oraz znajdującym potwierdzenie w dokumentach min. w decyzjach o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę. Wynika z nich dążność powodów do postawienia dwóch obiektów budowlanych na jednej nieruchomości. Sąd I instancji dał wiarę również zeznaniom powodów: G. S. i B. S. bowiem stanowią one uzupełnienie materiału dowodowego składającego się z dokumentów, wyjaśniając motywy działania powodów, które doprowadziły do nabycia działek, planów związanych z tymi działkami oraz przyczyn dla których nie nastąpiła ich zabudowa.

Odnosząc się do wskazanej przez powodów podstawy dochodzonego roszczenia, a mianowicie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z hipotezą tej normy jeżeli w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą dotychczasowe korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone właściciel może żądać od gminy min. wykupienia nieruchomości lub jej części. Sąd ten wyraził pogląd, że ustawodawca stworzył tutaj odpowiedzialność quasi deliktową gmin polegającą na możliwości żądania odszkodowania w formie pieniężnej (pkt.1) lub w formie zakupu nieruchomości, która straciła dla właściciela dotychczasowe znaczenie. Odpowiedzialność ta polega na obowiązku naprawienia szkody przez gminę na skutek jej działań jako organu władzy publicznej, gdy poprzez wydanie aktu o charakterze władczym zmienia się warunki gospodarowania na nieruchomości.

Sąd I instancji wyjaśnił, że nazwał tę odpowiedzialność quasi deliktową, gdyż konstrukcja tej odpowiedzialności jest podobna do konstrukcji odpowiedzialności władzy publicznej za popełnione delikty w trakcie sprawowania władzy ustanowionej w art. 417 kc. Różnica polega na tym, że działanie gminy jako władzy publicznej polegające na uchwalaniu planu nie jest działaniem sprzecznym lecz zgodnym z prawem, jednakże powodującym całkowitą zmianę możliwości wykorzystania nieruchomości, co usprawiedliwia żądanie przez właściciela odszkodowania lub wykupu. Konstrukcja odpowiedzialności gminy polega zdaniem Sądu Okręgowego na zaistnieniu szkody w postaci niemożności korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub utrudnieniu korzystania oraz istnieniu związku przyczynowego między działaniem gminy polegającym na uchwaleniu bądź zmianie planu zagospodarowania przestrzennego i niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z przeznaczeniem.

Po tych uwagach natury ogólnej Sąd Okręgowy stwierdził, że nie dopatrył się elementu w postaci szkody w wysokości wskazanej przez powodów i sięgającej w przypadku J. S. (1) i B. S. kwoty 3.620.245 zł 20 gr oraz kwoty 1.343.754 zł w

przypadku G. S. ani też istnienia związku przyczynowego między podjęciem przez Radę Miasta (...) uchwały o zmianie planu a zaistnieniem szkody o wysokości wskazanej powyżej.

Sąd ten podkreślił przy tym, że sytuacja powoda G. S. i powodów J. i B. S. jest inna. W przypadku G. S. nieruchomości o powierzchni 4.176m² nie miała bowiem według jego zeznań, być przedmiotem oddzielnej zabudowy mieszkalnej a jedynie budynkiem gospodarczym. Poza tym wraz z nieruchomością stanowiącą własność J. i B. S. miały tworzyć jedną całość gospodarczą, zatem stan formalny nieruchomości odbiegać miał do stanu jej wykorzystania. Zabudowa mieszkalna, z której korzystałby powód G. S. miała znajdować się na nieruchomości rodziców. W efekcie miały powstać dwa domy z przeznaczeniem na dwie rodziny, przy czym budowę miał finansować G. S.. W tym stanie rzeczy – zdaniem Sądu I instancji - wobec nieruchomości G. S. w ogóle nie można mówić aby zmiana planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiła mu korzystanie z jego nieruchomości.

W przypadku nieruchomości należącej do powodów J. i B. S. sytuacja jest inna, gdyż na tej nieruchomości miała powstać zabudowa mieszkalna, jednak jak to konstatuje Sąd Okręgowy brak jest adekwatnego związku przyczynowego między zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a możliwością korzystania przez tych powodów z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Jak to ustalono dla nieruchomości powodów wydano dwa pozwolenia na budowę dwóch obiektów mieszkalnych. Decyzje te były ostateczne i pozwalały powodom już w 2001 roku, a więc przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego – rozpocząć i zakończyć budowy tych obiektów zgodnie z planem. Wejście w życie nowego planu statuującego całkowity zakaz zabudowy nie wpływało na możliwość kontynuowania lub rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Zgodnie bowiem z art. 34 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na wydane już zgodnie z prawem decyzje administracyjne. Wyjątek stanowi art. 65 ust. 1 pkt. 2 cytowanej ustawy, dający możliwość uchylenia prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. W niniejszej sprawie strony dysponowały ważną decyzją o pozwoleniu na budowę i uchwalenie planu nie wpływało na jej ważność. Zgodnie zaś z art. 37 ustawy prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę ważna jest trzy lata. Powodowie nawet nie mając zgromadzonych wystarczających środków w momencie kupna nieruchomości, czyli w roku 1999 mogli zatem rozpocząć budowę do 2004 roku czego nie uczynili. Powodowie nawet nie próbowali na nieruchomości żadnej aktywności inwestycyjnej. Oznacza to, w ocenie Sądu Okręgowego, że niemożność wybudowania zgodnie z decyzją nie wynikała ze zdarzenia polegającego na zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, lecz była podyktowana innymi względami.

Odnosząc się do wysokości szkody jaką powodowie ponieśli, Sąd meriti stwierdził, że nie została ona wykazana, bowiem powodowie domagają się ceny wykupu tak jak za nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, przeocząc, że przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego ich nieruchomości nie były przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, lecz określone jako działki rolne lub ogrodnicze z możliwą zabudową siedliskową. Tak więc domaganie się odszkodowania jak za nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jest oderwane od stanu faktycznego i przeznaczenia nieruchomości przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Okręgowy wyraził następnie stanowisko, że nawet gdyby uznać rację powodów, że wygaśnięcie decyzji budowlanych uniemożliwiło po roku 2004 jakąkolwiek zabudowę i tym samym nastąpiło wykluczenie wykorzystania nieruchomości według dotychczasowego przeznaczenia, to i tak roszczenie o wykup za sumę – jak za grunty pod budownictwo mieszkaniowe nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Jest rzeczą notoryjną, nie wymagającą dowodzenia, że istnieje znaczna różnica między cenami nieruchomości rolnych i nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Nadto uwzględnienie roszczenia powodowałoby, w ocenie Sądu I instancji, nieuzasadnione wzbogacenie powodów kosztem pozwanej Gminy. Jak wynika bowiem ze stanu faktycznego powodowie – małżonkowie S. zapłacili za nieruchomość 50.000 zł, zaś powód G. S. za swoją nieruchomość 40.000 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego jest rzeczą całkowicie niemożliwą, aby wartość nieruchomości wzrosła kilkadziesiąt razy przy zachowaniu jej dotychczasowego przeznaczenia jako nieruchomości rolnej.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2009r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oddalił powództwo, o kosztach procesu orzekając na podstawie art. 98 § 1 i 108 § 1 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie zarzucając mu naruszenie prawa materialnego poprzez:

1. błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uznanie, że ostateczna decyzja udzielająca pozwolenia na budowę ważna w chwili zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła podstawę do odmowy wykupienia danej nieruchomości przez gminę,
2. błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, poprzez brak uznania przez Sąd I instancji uniemożliwienia powodom swobodnego korzystania z przysługującego im prawa własności w stosunku do nieruchomości na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

oraz zarzucając naruszenie prawa procesowego poprzez obrazę przepisu art. 233 § 1 kpc polegającą na dokonaniu przez Sąd I instancji oceny zebranego materiału dowodowego bez wszechstronnego jego rozważenia, dokonaniu dowodowych ustaleń faktycznych, nie posiadających oparcia w przedstawionych dowodach w szczególności w zakresie stwierdzenia:

-.

- braku adekwatnego związku przyczynowego między zmianą planu zagospodarowania przestrzennego a możliwością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – w odniesieniu do powodów – małżonków S.,
- aby zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie uniemożliwiła korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem – w odniesieniu do powoda G. S.,
- że opinia biegłego Z. B. (1) wskazuje wartości nieruchomości powodów traktując je jakby były przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, rozwinięte w uzasadnieniu apelacji, wnosili powodowie o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Powodowie wnosili też o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego Z. B. (1) na okoliczność czy biegły wycenił nieruchomości powodów tak jakby przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową, czy tak jak tereny rolne i ogrodnicze z towarzyszącą zabudową.

Pozwana Gmina M. (...) wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powodów co do zasady podlegała uwzględnieniu a w konsekwencji uwzględnieniu podlegało ich powództwo z tą uwagą, iż odnośnie określenia treści oświadczenia woli pozwanej Gminy M. (...) co do wykupu nieruchomości powodów na uwzględnienie nie zasługiwało żądanie powodów w części określenia ceny wykupu, terminu zapłaty ceny i żądania zapłaty odsetek od ceny a także nakazania poddania się przez pozwaną rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego w razie uchybienia terminowi płatności, w którym to zakresie apelację i powództwo oddalono.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przez Sąd przepisu art. 233 § 1 kpc stwierdzić trzeba, iż jest on częściowo trafny. Rację mają w szczególności skarżący podnosząc, iż Sąd I instancji bez należytych ku temu podstaw pominął w swych ustaleniach opinie pisemne i ustne wysłuchanie biegłego sądowego Z. B. (1) oraz odmówił mocy dowodowej przedmiotowym opiniom. Godzi się przypomnieć w tym miejscu, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii,

sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 listopada 2002r. I CKN 1354/00 Lex nr 77046). W sprawie niniejszej z uwagi na podstawę prawną roszczeń powodów tj. art. 64 kc w zw. z art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717 z zm.) zwanej dalej „u.p.z.p.” koniecznym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność aktualnej wartości nieruchomości powodów według ich stanu na dzień sporządzenia opinii przy założeniu, że nie nastąpiła zmiana ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 278 kpc). Sąd I instancji w dniu 30 marca 2010r. na rozprawie wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyceny nieruchomości będących przedmiotem sporu, w szczególności na okoliczność czy na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła istotna zmiana nieruchomości należących do powodów oraz określenia wartości nieruchomości według stanu przeznaczenia, tak jak gdyby zmiana planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpiła (postanowienie k. 208). Tezę dowodową tak sformułowaną można uznać za prawidłową w jej drugiej części. Nadto należy stwierdzić, iż na etapie wydania przedmiotowego postanowienia dowodowego Sąd Okręgowy zdawał się postrzegać powództwo za usprawiedliwione co do zasady. Oczywistym jest bowiem, że w wypadku oceny odmiennej tj. stwierdzenia braku przesłanek zgłoszonego roszczenia wyliczenie wartości nieruchomości nie powinno było mieć miejsca. Następnie jednak, po sporządzeniu opinii pisemnej podstawowej i uzupełniającej przez biegłego sądowego Z. B. (1) oraz wysłuchaniu biegłego Sąd I instancji pominął ten dowód stwierdzając jego nieprzydatność dla rozstrzygnięcia o istocie sprawy. To uchybienie procesowe w ocenie Sądu Apelacyjnego wynika z przyjęcia błędnej wykładni normy art. 36 u.p.z.p. przez Sąd Okręgowy. Wracając do dowodu z opinii pisemnych i wysłuchania biegłego Z. B. (1) przeprowadzonego przed Sądem I instancji (rozprawa 5.04.11r. k. 279-281) należy ten dowód ocenić odmiennie niż to uczynił ten Sąd i uznać, że opinie pisemne są wiarygodne, rzetelne, obiektywne a po dodatkowym wysłuchaniu biegłego Z. B. na rozprawie apelacyjnej w dniu 14.08.2012r. (k. 457-458) jasne i mogące stanowić podstawę ustaleń Sądu w zakresie wartości nieruchomości powodów. Analiza treści opinii podstawowej ze stycznia 2011r. (k. 232-249), opinii uzupełniającej z czerwca 2011r. (k. 289-309) oraz wyjaśnień pisemnych biegłego tj. pisma z dnia 28.03.2011r. (k. 273-275) i wyjaśnień ustnych Z. B. złożonych na rozprawie apelacyjnej (k. 457-458) nie potwierdza stanowiska Sądu Okręgowego, że biegły przyjął mylnie założenie jakoby nieruchomości powodów znajdowały się przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Przeczą temu wprost założenia opinii pisemnych wskazane w pkt. 1-6 (przedmiot i zakres wyceny, k. 235 i 293, opis i określenie stanu przedmiotu wyceny k. 237-238 oraz k. 295-296, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego k. 238 i k. 296-297). Podkreślić przy tym należy, że biegły jasno sygnalizował różnicowanie rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie miasta (...), nietypowość niezabudowanych nieruchomości gruntowych powodów na analizowanym rynku oraz co szczególnie istotne brak transakcji na rynku lokalnym w badanym okresie lat 2004-2010, działek siedliskowych stanowiących własność z identycznym przeznaczeniem, co skutkowało koniecznością przyjęcia do obliczenia wartości nieruchomości powodów transakcji dotyczących nieruchomości o podobnym przeznaczeniu tj. nieruchomości pod zabudowę niską. (opinia pisemna k. 241, pismo biegłego k. 273-274). Dodać należy, że wszystkie nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania to nieruchomości niezabudowane. (dowód: tabela k. 243-245 i k. 302-305, zeznania biegłego, na rozprawie apelacyjnej 14.08.2012r. k. 457).

W opisanej sytuacji braku na rynku lokalnym transakcji działek siedliskowych biegły Z. B. prawidłowo – zgodnie z art. 150-155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004r. 261.2603 z zm.) i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 z 22.9.2004r. poz. 2105) przyjął do obliczeń nieruchomości niezabudowane podobne oraz trafnie zastosował metodę porównawczą - art. 152 ugn i wskaźniki korygujące cenę wymienione w tabeli 3 opinia (k. 248 i k. 307 opinii) w tym przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego (Lp. 2 tabel.).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny w uzupełnieniu ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy ustala dodatkowo, że:

- wartość nieruchomości powodów B. i J. S. (1) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) - to kwota 2.919.795 zł

- wartość nieruchomości powoda G. S. objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w G. - to kwota 846.246 zł

przy założeniu, iż przeznaczenie tych nieruchomości nie uległoby zmianie i nadal nieruchomości mogłyby być wykorzystywane jako tereny rolne i ogrodnicze z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

(dowód: opinia pisma Z. B. k. 232-249, k. 289-308, wyjaśnienia pisemne k. 273-275, wyjaśnienia ustne biegłego Z. B. k. 457-458; odpisy z ksiąg wieczystych k. 470-474).

Dalsza argumentacja zgłoszona na poparcie zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 kpc w istocie stanowi zarzuty naruszenia przez ten Sąd norm prawa materialnego, a mianowicie art. 361 § 1 kc poprzez ocenę, iż nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy między zmianą planu zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Rady Miasta (...) z dnia 26.06.2002r. a brakiem możliwości korzystania przez powodów z nieruchomości w dotychczasowy sposób oraz przez ocenę, iż przedmiotowa zmiana nie uniemożliwiła powodowi G. S. korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co w istocie stanowi zarzut naruszenia art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zważywszy na taką ocenę część argumentacji podnoszonej odnośnie do zarzutu 3-go apelacji, stwierdzić należy, że powodowie nie kwestionują ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego dokonanych w sprawie. Ustalenia te – przedstawione w części pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku poświęconej jego podstawie faktycznej – Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne i czyni je podstawą rozstrzygnięcia wraz z dodatkowo powyżej poczynionym ustaleniem co do wartości nieruchomości stanowiących własność powodów: małżonków S. i powoda G. S..

Trafny jest zarzut apelacji naruszenia zaskarżonym wyrokiem normy art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 czerwca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 80 poz. 717 z zm.) dalej: u.p.z.p. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji także art. 140 kc i art. 21 Konstytucji RP, przy czym już naruszenie normy art. 36 § 1 pkt. 2 u.p.z.p. skutkuje koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie roszczenia powodów o nakazanie pozwanej Gminie M. (...) złożenia stosownego oświadczenia woli (art. 64 kc w zw. z art. 1047 § 1 kpc). Jak to jednoznacznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006r. V CSK 332/06 (Lex 421051) przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym alternatywne roszczenia przysługują właścicielowi nieruchomości bądź użytkownikowi wieczystemu, gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia im lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyroku wyraził pogląd iż, cyt: „przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym planem zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. wiąże zatem określone w nim roszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym”.

Stanowisko to Sąd Apelacyjny, orzekający w niniejszej sprawie, w pełni podziela. Przyjęcie tego rodzaju wykładni normy art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p., za którą przemawia nie tylko wykładnia językowa, ale i celowościowa tj. złagodzenie skutków władczej ingerencji w prawa właściciela, powoduje, że pogląd Sądu I instancji jakoby powodowie B. i J. S. (3) swoim zaniechaniem wybudowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na spornych nieruchomościach, mimo posiadania prawomocnych decyzji o zezwoleniu na budowę, doprowadzili do utraty roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p., gdyż brak jest związku przyczynowego pomiędzy zmianą przeznaczenia nieruchomości w nowym planie zagospodarowania przestrzennego a niemożliwością zabudowy nieruchomości przez powodów, jest całkowicie chybiony. Podobnie niezasadny jest pogląd Sądu Okręgowego, iż powód G. S. nie wykazał przesłanek dochodzonego roszczenia skoro dla jego istnienia wystarczającym jest ustalenie, że uchwalony lub zmieniony plan pozbawia właścicieli nieruchomości potencjalnej możliwości korzystania z niej zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co ma miejsce w sprawie i co Sąd I instancji ustanowił stwierdzając, iż zgodnie z nowym planem stanowiące własność powodów nieruchomości leżą na terenach gdzie obowiązuje absolutny zakaz zabudowy mieszkaniowej

(istnieje możliwość posadowienia jedynie szaleńców publicznych oraz ewentualnie budowa parkingów) zaś według planu poprzedniego były to tereny rolne z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (siedliska).

Podkreślić należy, iż wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2006r. w sprawie V CSK 332/06 zapadł w zbliżonym stanie faktycznym, gdzie powodowie także podjęli w okresie obowiązywania „starego” planu zagospodarowania działania zmierzające do budowy, uzyskali decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także próbowali przeciwdziałać uchwaleniu planu w nowej postaci, korzystając z przysługujących im środków prawnych, zaś dokonana w tym wyroku wykładnia art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. uwzględnia w pełni cel tej normy, stwarzającej mechanizm ochronny dla właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych, którzy na skutek władczej ingerencji, utracili potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w sposób dotychczas dozwolony.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uznał roszczenie powodów za zasadne w świetle art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. i na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok poprzez nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli (art. 64 kc i art. 1047 § 1 kpc) o treści bliżej opisanej w punkcie I 1. a) i b) sentencji wyroku z pominięciem w tym oświadczeniu woli – w stosunku do żądania pozwu – terminu płatności ceny, żądania świadczenia ceny z odsetkami od 7.11.2007r. oraz oświadczenia, iż pozwana w razie uchybienia terminowi płatności poddaje się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc. Ta część żądań powództwa była niezasadna. Zważyć należy bowiem, że norma art. 64 kc - stanowiąca, że prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie - pozwala na osiągnięcie skutków prawnych w sytuacji, gdy podmiot do tego zobowiązany odmawia złożenia oświadczenia woli. Orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli ma charakter konstytucyjny, a jego skutki następują z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. Wobec powyższego pozwana nie była w opóźnieniu z zapłatą ceny od 7.11.2007r. i nie są należne powodom odsetki ustawowe od ceny nabycia nieruchomości. Nadto stwierdzić trzeba, że ani norma art. 36 ust. 1 pkt. 2 u.p.z.p. nie jest źródłem obowiązku pozwanej złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji co do ceny zakupu nieruchomości, ani tym bardziej przepis art. 777 § 1 pkt. 4 kc będący normą procesową, określającą rodzaje tytułów egzekucyjnych.

Zważywszy na powyższe powództwo w zakresie żądania ujęcia w treści oświadczenia woli nakazanego pozwanej 7 dniowego terminu zapłaty ceny zakupu nieruchomości, oraz zobowiązania uiszczenia tej ceny z odsetkami ustawowymi od 7.11.2007r. i oświadczenia o poddaniu przez pozwaną rygorowi egzekucji „z aktu notarialnego” zostało oddalone. Oddalono także żądanie powodów w tym zakresie w jakim żądali oni określenia ceny zakupu nieruchomości na kwotę 3.620.245,20 zł w stosunku do powodów J. i B. S. oraz na kwotę 1.343.754,80 zł w stosunku do powoda G. S. albowiem takie określenie ceny nie odpowiadało rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości. Opinia prywatnie złożona przez powodów w niniejszej sprawie, określająca wartości ich nieruchomości na wskazane powyżej kwoty nie może być bowiem traktowana jako dowód w sprawie a jedynie jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony (por: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2002r. I CKN 92/00 Lex 53932). Określając cenę kupna nieruchomości powodów Sąd Apelacyjny oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości Z. B. co dodatkowo uzupełniając ustalono powyżej i przyjął na poziomie kwoty 2.919.795 zł za nieruchomość powodów J. i B. S. oraz kwoty 846.246 zł za nieruchomość powoda G. S.. Sąd Apelacyjny oddalił także żądanie powodów zapłaty na ich rzecz wydatków poniesionych na opinię prywatną w kwocie 2.196 zł wobec nie wykazania (art. 6 kc) podstaw jej dochodzenia oraz nieprzydatności tej opinii dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wobec uwzględnienia powództwa co do zasady stosownej zmianie podlegały także rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawarte w zaskarżonym wyroku o czym orzeczono w pkt. I 2. oraz pkt. I 3. sentencji. Wobec przegranej strony pozwanej w całości co do zasady a w wymiarze majątkowym – liczonym według wartości przedmiotu sporu i ceny określonej w oświadczeniach woli nakazanych do złożenia przegranej - w 84% co do żądania małżonków S. oraz 63% co do żądania G. S., Sąd Apelacyjny zmieniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu należnych Skarbowi Państwa, zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku, nakazał na podstawie art. 113 ust. 1 i 83 ust. 2 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 167 poz. 1398 z zm.) – dalej u.k.s.c. – w zw. z art. 108 § 1 kpc i 100 kpc ściąganie od pozwanej Gminy ogółem kwoty 90.931,35 zł tytułem brakujących kosztów sądowych od których ponoszenia powodowie byli zwolnieni. Na kwotę tę składa się: 90.000 zł brakującej opłaty od pozwu wniesionego

wspólnie przez powodów (art. 4 ust. 1 uksc) oraz kwota 931,35 zł wydatków na koszty opinii biegłego, które ogółem wynoszą kwotę 3.931,35 zł (por. postanowienia k. 278, 422, 346) z czego sumę 3.000 zł w formie zaliczek uiścił powód G. S. (dowody wpłat zaliczek k. 209 i k. 282). Zmieniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu między stronami zawarte w punkcie III zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 100 kpc zasądził od pozwanej na rzecz powodów B. i J. S. solidarnie kwotę 5.832 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (84% x 7200zł) a na rzecz powoda G. S. kwotę 12.726 zł (jest to 63% z sumy 20.200zł na którą składają się: uiszczona przez tego powoda opłata od pozwu - 10.000 zł plus zaliczki na biegłego – 3.000 zł plus koszty zastępstwa procesowego – 7.200 zł). Stawkę wynagrodzenia pełnomocnika powodów przyjęto w oparciu o § 6 pkt. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności ... (Dz.U. 163 poz. 1349 z zm.)

Apelację powodów w pozostałym zakresie, tożsamym z zakresem w jakim nieuwzględniono powództwa, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił jako bezzasadną - punkt II sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 100 kpc co do kosztów procesu między stronami przy uwzględnieniu ostatecznego wyniku sporu wskazanego powyżej i zasądzono od pozwanej z tego tytułu na rzecz powodów – małżonków B.i J. S. solidarnie kwotę 4.374 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (84% ze stawki wynagrodzenia przysługującej w oparciu o § 6 pkt. 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 cyt.Rozp. w wysokości 5.400 zł), a na rzecz powoda G. S. kwotę 6.552 zł stanowiącą 63% poniesionych przez niego kosztów postępowania apelacyjnego (5.000 zł opłata od apelacji + 5.400 zł koszty zastępstwa procesowego) – punkt III sentencji.

O kosztach należnych Skarbowi Państwa orzeczono na zasadzie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc i art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazując ściągnięcie kwoty 95.044 zł od pozwanej na rzecz Sądu Okręgowego w Gdańsku. Na kwotę 95.044 zł składa się opłata od apelacji w części od uiszczenia, której powodowie byli zwolnieni (95.000 zł) oraz wydatki na biegłego poniesione w postępowaniu apelacyjnym (44 zł - vide postanowienie z dnia 6.09.2012r. k. 478).

ssss