

UZASADNIENIE

Pełnomocnik powoda Gminy K. w pozwie z dnia 23 stycznia 2013 roku wnosił o :

- zasądzenie od pozwanej (...) S.A. Oddział Kopalnia (...) na rzecz Gminy K. kwoty 107.526,00 złotych (słownie: sto siedem tysięcy pięćset dwadzieścia sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2012 r.;
- zasądzenie na rzecz powoda Gminy K. kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;
- rozpoznanie sprawy również w nieobecności powoda.

Pełnomocnik pozwanego wnosił o:

- Odrzucenie pozwu w oparciu o Art. 199. § 1.pkt. 3 k.p.c. ze względu na brak zdolności sądowej pozwanego;
- Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie pozwu wnoszę o:

- oddalenie powództwa;

- zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych;

Postanowieniem z dnia 13 maja 2013 roku Sąd oddalił zarzut niedopuszczalności drogi sądowej.

W toku procesu obaj pełnomocnicy podtrzymywali dotychczasowe stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 3.04.2006 r. pomiędzy Kopalnią (...) w R. , a Gminą K. Kopalnia zobowiązała się do refundowania na bieżąco środków pieniężnych wydatkowanych przez Gminę na wykup gruntów pod przebudowę drogi dojazdowej w miejscowości P. - S.. Nabycie nieruchomości niezbędnych do przebudowy drogi miało nastąpić w drodze umów cywilnoprawnych zawieranych pomiędzy Gminą a właścicielami działek. Zgodnie z treścią porozumienia, Gmina zobowiązała się do wykupu gruntów niezbędnych do realizacji inwestycji drogowej po cenach uzgodnionych z (...) B. (§ 3 ust 2 w zw. z § 1 ust. 1 lit. c Porozumienia). (...) B. obowiązana była do udziału w negocjacjach z właścicielami działek w zakresie ustalenia ceny wykupu a następnie do zwrotu Gminie środków wydanych na wykup gruntu i pokrycie kosztów sporządzenia aktów notarialnych (§ 1 ust.1 lit. c i § 1 ust. 2 Porozumienia).

Zawarte porozumienie zostało aneksowane w 2009 r. poprzez doprecyzowanie, że w przypadku gdy cena nieruchomości zostanie określona orzeczeniem stosownego urzędu administracji publicznej, Kopalnia będzie zobowiązana do przekazania Gminie środków finansowych pokrywających wysokość odszkodowania w części określonej orzeczeniem wydanym przez powołanego przez Kopalnię niezależnego rzeczoznawcę.

(dowód: porozumienie i aneks do porozumienia , k- 10-12)

Przedsięwzięcie inwestycyjne było realizowane w oparciu o ustawę z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i to właściwy organ tj. Starosta (...) ustalał wysokość odszkodowania dla właścicieli gruntów przejętych przez Gminę pod rozbudowę drogi. Koszty wykupu gruntów zostały ustalone na kwotę 107.526,20 złotych. Podstawę do ustalenia odszkodowania stanowiły operaty szacunkowe wykonane na zlecenie Starosty (...) przez uprawnionego biegłego U. B.. Kwota ta została właścicielom gruntów

zapłacona przez Gminę K.. Decyzje ustalające wysokość odszkodowania są ostateczne – wydane w sierpniu 2011 r. i wówczas wypłacone zostało odszkodowanie.

(dowód: opinia biegłej U. B., k- 13- 24, k- 58 - 76 , decyzje Wojewody (...) k- 41- 57)

Doręczony powódce przez Kopalnię operat szacunkowy z 2009r. określający wartość rynkową tych samych gruntów przejętych pod rozbudowę drogi ustala ich wartość na kwotę 27.024,00 złotych.

(dowód: k- 127- 135 opinia biegłej D. P.)

W piśmie z dnia 26 lipca 2012 roku Gmina K. wniosła szereg zastrzeżeń do sporządzonego operatu, które to zastrzeżenia dyskwalifikowały jego wartość jako dokumentu mogącego stanowić podstawę do ustalenia faktycznej wartości rynkowej przejętych gruntów.

(dowód: pismo powoda wskazujące na uchybienia sporządzonego operatu, k - 38-40)

Pozwany następnie wyraził zgodę na zapłatę kwoty objętej operatem szacunkowym przezeń sporządzonej - przez biegłą D. P. w kwocie 27 002, 00 złotych – z ewentualną waloryzacją od czasu jej sporządzenia (8 czerwca 2009 r.) o wskaźnik inflacji

(dowód: pismo pozwanego, k- 137-138)

Zawezwanie przez powoda pozwanego do próby ugodowej w sprawie I Co 1481/12 zawisłej przed Sądem Rejonowym w Bełchatowie było bezskuteczne.

(dowód: akta sprawy I Co 1481/12 Sądu Rejonowego w Bełchatowie)

Gmina K. dokonała wykupu wskazanych niżej działek w związku z przebudową drogi dojazdowej w miejscowości P. - S. ujętych w porozumieniu zawartym między stronami procesu w dniu 03 kwietnia 2006 roku wraz z aneksem z 2009 roku.

Przedmiotem zakupu były nieruchomości gruntowe niezabudowane położone we wsi O. w gminie K., powiat (...), oznaczone numerami ewidencyjnymi działek:

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...)obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...)

-(...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...)m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...), obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

- (...) obr. S. o powierzchni (...) m⁽²⁾

Łączna wartość rynkowa wycenianych nieruchomości określona w/g stanu na dzień 02 lutego 2009 roku –chwili zawarcia aneksu wynosiła:

- wg cen na dzień 15 czerwca 2012 roku: 71 542,00 zł, słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści dwa złote
- wg cen na dzień sporządzenia powołanej opinii: 58 555,00 zł, słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć złotych.

(dowód: opinia biegłej E. B. k- 287- 326)

Wartość rynkowa nieruchomości według cen na dzień **29 sierpnia 2011** roku wynosiła 71 486,00 złotych (siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych).

(dowód : opinia uzupełniająca biegłej E. B. k- 368- 384)

Powódka wezwała pozwaną kopalnię do zapłaty kwoty objętej pozwem, notą z dnia 15 czerwca 2012 roku terminie 7 dni tj. do 24 czerwca 2012 roku.

Powyższy niesporny stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie w/w dowodów a w szczególności w oparciu o opinię biegłej E. B. – główną i uzupełniającą co do wartości gruntów wywłaszczonych wg. stanu z chwili zawarcia aneksu do porozumienia, a według cen w dacie wypłaty odszkodowania przez Gminę , wezwania powoda do zapłaty w czerwcu 2012 roku oraz aktualnej.

Biegła w obszernej opinii głównej i uzupełniającej w sposób szczegółowy uzasadniła metodologię wyceny (charakteru działek i ich przeznaczenia) przyjętą stawką za 1m² oraz odniosła się do obu wycen dokonanych przez biegłych powołanych przez pozwanego (D.P.) oraz dokonującej wyceny w toku postępowań wywłaszczeniowych – U. B.

Sąd podzielił wnioski końcowe jej opinii i ustalił wysokość kwoty należnej powodowi w dacie, gdy nastąpiła faktyczna wypłata odszkodowań właścicielom - uznając tę datę za prawidłową z uwagi na cel zawartego między stronami porozumienia, którym była częściowa refundacja kosztów procesu wywłaszczenia wg. cen wywłaszczonych działek.

Należy podnieść, że wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanej umowa stron dotyczyła wszystkich działek objętych pozwem, a które zostały wywłaszczone , nie tylko tych, których właściciele nie wyrazili zgody na sprzedaż w trybie dobrowolnych umów cywilnych.

Z istoty zawartego aneksu wynika, że już wówczas strony dostrzegały, że nieruchomości te nie zostaną sprzedane dobrowolnie Gminie w drodze umów cywilno- prawnych i treść aneksu z 2009 roku dała temu wyraz. Nadto operat szacunkowy sporządzony przez samego pozwanego w 2009 roku obejmował przedmiotowo te same działki gruntu, które zostały wywłaszczone i objęte pozwem. Pozwany nigdy wcześniej nie kwestionował, które to nieruchomości miały być wywłaszczone i refundowane, ale jedynie ich wartość i wysokość refundacji.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Bezsporny jest fakt i treść zawartej w 2006 roku umowy oraz jej zmiany aneksem z 2009 roku. Pozwany nie kwestionował w zasadzie podstawy swojej odpowiedzialności wynikającej ex contractu – z zawartej umowy nienazwanej, w której zobowiązywał się do pokrycia części kosztów związanych z procesem wywłaszczenia nieruchomości niezbędnym do poszerzenia drogi dojazdowej do ośrodka (...). Z korespondencji między stronami, ich stanowisk w toku sprawy I Co 1481/ 12 oraz w niniejszym procesie wynika, że kwestią sporną była wielkość kwoty należnej Gminie z tytułu tejże umowy z Kopalnią z uwagi na zapis zawarty w aneksie w 2009 roku – a odwołujący się do opinii niezależnego rzeczoznawcy majątkowego, który miał być powołany przez pozwanego i określić wysokość zapłaty.

Ustalona przez rzeczoznawcę powołanego przez kopalnię kwota ponad 27 000,00 złotych została zakwestionowana przez powoda, który w procesie wywłaszczeniowym w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne - wypłacił kwotę 107 526, 000 złotych. Ponieważ sposób określenia należnej kwoty był ustalony w umowie z 2009 roku Sąd uznał, iż żądanie zwrotu całości poniesionych kosztów wywłaszczeniowych jest nieuzasadnione albowiem pozwany był zobowiązany jedynie do uiszczenia ich części określonych według cen rynkowych przez rzeczoznawcę majątkowego. W tym celu powołany przez Sąd biegły ustalił wysokość należnego odszkodowania biorąc pod uwagę stan nieruchomości (ich przeznaczenie) w chwili zawarcia umowy i aneksu, a cen z daty, gdy nastąpiła faktyczna wypłata właścicielom po zakończeniu procesów wywłaszczeniowych (sierpień 2011 r.) . Uznając zgodnie z wyżej dokonaną oceną zebranego materiału dowodowego, opinię biegłej E. B. za w pełni wiarygodną i zasądził od pozwanego na rzecz powódki ustaloną przez nią kwotę 71 486,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2012 roku tj. po upływie 7 - dniowego terminu od wezwania do zapłaty kwoty 107 525,00 zł objętej notą z dnia 15 czerwca 2012 roku, a w pozostałej części żądanie powoda jako wygórowane i niezasadne oddalił.

Operaty szacunkowe sporządzone w niniejszej sprawie obejmują tożsame działki, które były szacowane uprzednio przez obie strony procesu.

Z tych też względów Sąd zgodnie z art. 471 kp orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – art. 98 § 1 kpc i dlatego też zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4 833,00 złote tytułem zwrotu kosztów procesu (zastępstwa procesowego oraz opłat sądowych), gdyż wygrała w 66 %, a przegrała 34 % i w tym samym stosunku Sąd dokonał rozliczenia kosztów opinii biegłego.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.