

Sygnatura akt I CG-G 5/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 30-06-2015 r.

**Sąd Okręgowy w Koninie** Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Bartniak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Urban

po rozpoznaniu w dniu 29-06-2015 r. w Koninie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko (...) Spółka Akcyjna w K.

o wykup nieruchomości i zapłatę

1. Zobowiązuje pozwaną (...) Spółka Akcyjna w K. do złożenia oświadczenia woli, iż nabywa od J. K. (1) prawo własności nieruchomości: oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 5 ha, położonej w B.(...)1, obręb B., gmina W. dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) za zapłatą ceny w kwocie 1 201 769,00 (jeden milion dwieście jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć) złotych, nadto udział w 1/4 części nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 1,60 ha, położonej w B. gmina W. dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) za zapłatą ceny w kwocie 19 400,00 (dziewiętnaście tysięcy czterysta) złotych.
2. Zasądza powodowi od pozwanej kwotę 180 000,00 (sto osiemdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30.06.2014r.
3. Oddala dalsze żądania powoda dotyczące ceny nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...).
4. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) od powoda z zasądzonych mu roszczenia kwotę 8 216,00-zł i od pozwanej kwotę 9 606,00-zł, odstępując od obciążania stron pozostałymi kosztami sądowymi.
5. Znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

SSO Jan Bartniak FORMTEXT

Sygn. akt I CG-G 5/13

## UZASADNIENIE

J. K. (1) w dniu 18 lipca 2012 roku – w toku postępowania toczącego się przed tutejszym Sądem (sygn. akt I (...)) z powództwa Kopalni (...) S.A. (obecnie (...) S.A.) o ograniczenie prawa własności – wniósł o zobowiązanie (...) S.A. w K. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu na własność nieruchomości działki nr (...) o pow. 5 ha należącej do powoda położonej w miejscowości B. (...)1, obręb B. gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za kwotę 1.800.000 zł, przy czym zastrzegł sobie prawo podwyższenia wartości do kwoty wyceny dokonanej przez biegłego. Postanowieniem z dnia 10 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Koninie wyłączył powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i przekazał sprawę do odrębnego rozpoznania. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygn. akt I CG-G (...). Zarządzeniem z dnia 2 listopada 2012 roku pozew został zwrócony,

a postanowieniem z dnia 30 stycznia 2013 roku sygn. akt I ACz (...) Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił zażalenie – wskazując, że powód dochodzący w niniejszej sprawie roszczeń nie korzysta z ustawowego zwolnienia od kosztów sądowych, gdyż nie jest stroną dochodzącą naprawienia szkody spowodowanej ruchem zakładu górniczego.

W dniu 9 kwietnia 2013 roku powód J. K. (1) złożył pozew o zobowiązanie pozwanego (...) S.A. w K. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu na własność nieruchomości działki nr (...) o pow. 5 ha należącej do powoda położonej w miejscowości (...), obręb B. gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za kwotę co najmniej 1.800.000 zł, przy czym powód zastrzegł sobie prawo podwyższenia wartości do kwoty wyceny dokonanej przez biegłego i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w Sądzie Okręgowym w Koninie pod sygn. akt I (...) toczy się sprawa z pozwu (...) S.A. w K. o ograniczenie J. K. (1) prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. W toku tej sprawy powód wniósł o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o nabyciu na własność przedmiotowej działki. Roszczenie to zostało wyłączone z postępowania i wpisane pod nową sygnaturę akt I CG-G (...), a następnie zwrócone – stąd złożenie kolejnego pozwu jest konieczne. Powód powołując się na treść ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze wskazał, że posiada roszczenie o wykup nieruchomości, jeżeli na skutek ograniczenia prawa własności nieruchomości lub jej część nie nadaje się na dotychczasowy cel (k. 9-11).

Pozwany (...) S.A. w K. w odpowiedzi na pozew uznał powództwo o wykup nieruchomości o łącznej powierzchni 5,00 ha oznaczonej nr ewid. 76 w obrębie B. gmina W. stanowiącej własność powoda co do zasady i wniósł o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 38-40).

W toku procesu powód – pismem wniesionym dnia 4 sierpnia 2014 roku – sprecyzował powództwo w ten sposób, że dotyczy ono wykupu nieruchomości o łącznej pow. 6,12 ha (wraz z udziałem wynoszącym 1/4 w nieruchomości spadkowej po B. K.), w obrębie B. gmina W., której ostateczna wartość będzie możliwa do ustalenia po sporządzeniu na piśmie uzupełniającej opinii biegłego, powiększona o stawkę podatku VAT za poszczególne części składowe nieruchomości, wartość złóż węgla brunatnego w granicach własności nieruchomości powoda, będące własnością składową nieruchomości gruntowej powoda, podatek za gospodarstwo rolne położone w miejscowości B. o pow. 5 ha za okres od 2011 roku do 2014 roku, ubezpieczenie KRUS za okres od 2012 roku do lipca 2014 roku w łącznej kwocie 3450 zł, wycenę maszyn, narzędzi rolniczych, urządzeń, wyposażenia w gospodarstwie rolnym na łączną kwotę 23.590,60 zł, utratę pożytków z gospodarstwa rolnego powoda za lata 2012-2014 w wysokości 322.700 zł, utratę pożytków z gospodarstwa rolnego w wyniku osuszania gruntów za okres 2010-2011 na łączną kwotę 131.482 zł, czynsz dzierżawny za 1 ha powierzchni nieruchomości powoda przez 19 miesięcy oraz 4 ha przez 1 miesiąc, kwotę uzyskaną z dopłat z UE z gospodarstwa rolnego powoda, brak źródła utrzymania i możliwości podjęcia pracy w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi, koszty sądowe, koszty sporządzenia operatów szacunkowych, koszty zastępstwa procesowego, koszty biurowe, bezumowne korzystanie z gruntu powoda przez pozwanego położonego w miejscowości B. gmina W. o pow. 5 ha, kosztów przewozu, załadunku, rozładunku rzeczy, maszyn, cegieł w związku z planowaną eksmisją z nieruchomości powoda, zadośćuczynienie z tytułu skutków oddziaływania pozwanego na środowisko (w zakresie jakości powietrza, poziomu hałasu, poziomu oddziaływania pól elektromagnetycznych) w wyniku eksploatacji węgla brunatnego w miejscu zamieszkania powoda (k. 319-326)

Pozwany uznał co do zasady powództwo w zakresie wykupu nieruchomości o łącznej pow. 6,12 ha (wraz z udziałem wynoszącym 1/4 w nieruchomości spadkowej po B. K.), w obrębie B. gmina W. (k. 565), wniósł natomiast o oddalenie wniosków powoda co do ustalenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem złóż węgla brunatnego i oddalenie roszczenia o uwzględnienie w cenie wykupu nieruchomości podatku od nieruchomości, ubezpieczenia KRUS, wyceny maszyn, urządzeń wyposażenia gospodarstwa rolnego, kwot dopłat z UE wskazując, iż te elementy nie są częściami składowymi nieruchomości i nie mogą być uwzględnione przy ustalaniu wartości nieruchomości. W przypadku roszczeń związanych z utraconymi pożytkami w okresie od 2010 roku do 2012 roku oraz w wyniku osuszania gruntu pozwany wniósł o ich oddalenie z uwagi na fakt, że nie są częściami składowymi nieruchomości, a nadto nie jest możliwe na dzień dzisiejszy ustalenie czy powód jakiegokolwiek pożytku utracił. Pozwany podniósł także, że skoro powód wniósł o ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, to nie może domagać

się wliczenia do wartości nieruchomości czynszu dzierżawnego. Koszty eksmisji powoda po jej przeprowadzeniu zostaną zaś potrącone powodowi z wynagrodzenia ustalonego w niniejszym procesie. Odnosząc się zaś do roszczenia o zadośćuczynienie pozwany podniósł, że na dzień dzisiejszy nie zostało wykazane przez powoda jakiegokolwiek oddziaływanie na środowisko (k. 534-536).

Pismem z dnia 23 października 2014 roku powód sprecyzował, że wnosi o zobowiązanie do złożenia w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia oświadczenia woli o nabyciu na własność nieruchomości – działki nr (...) o pow. 5 ha należącej do J. K. (1) położonej w miejscowości (...) obręb B. gmina W. oraz udziału w wysokości 1/4 nieruchomości spadkowej po B. K., położonej w miejscowości (...), obręb B., gmina W. oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do powoda, położonej w miejscowości (...) obręb B. gmina W. w zakresie wskazanym w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 lipca 2012 roku w sprawie o sygn. akt I ACa (...) od dnia 2 lipca 2010 roku – tj. od dnia złożenia przez pozwaną pozwu o ograniczenie prawa własności do dnia wydania prawomocnego wyroku wraz z odsetkami liczonymi od dnia 3 lipca 2010 roku do dnia zapłaty (k. 569-571).

Na rozprawie w dniu 29 czerwca 2015 roku powód sprecyzował żądanie pozwu i wskazał, iż roszczenie dotyczy zobowiązania pozwanej do zakupu nieruchomości o powierzchni 5 ha za kwotę co najmniej 2 miliony złotych oraz udziału w 1/4 części w nieruchomości położonej w B. w powierzchni 1,60 ha i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości należącej do powoda położonej w B.. Powód oświadczył, iż wartość bezumownego korzystania z nieruchomości powoda o pow. 5 ha wynosi 180.000 zł, wliczając w to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z 1 ha siedliska od 9 września 2014 roku (w kwocie jak wskazał powód 2.000 zł za miesiąc). W zakresie dotyczącym wyceny nieruchomości rolnej (5 ha) akceptowaną przez powoda jest wycena biegłej F. z 12 kwietnia 2010 roku na kwotę 1.654.0000 zł z uzupełnieniem dokonany przez biegłą w zakresie wyliczenia pożytków z gospodarstwa w kwocie 423.196 zł (k. 707v, 709).

Pozwany uznał powództwo co do zasady w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości o pow. 5 ha do kwoty 1.201.769 zł, co do przeniesienia udziałów w 1/4 w własności nieruchomości nr 30, o powierzchni 1, 60 ha za kwotę 19.400 zł, co do wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z 5 ha oznaczonej nr 96 do kwoty 173,000 zł (w tym 11.000 zł za korzystanie z siedliska nieruchomości przez okres jednego roku), a w pozostałym zakresie wniósł o oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 709v).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód J. K. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi B. obręb B. gmina W. o pow. 5 ha nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) (bezsporne).

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2012 roku sygn. akt I Ns 951/12 Sąd Rejonowy w Kole stwierdził, że spadek po B. K. s. J. i A. zmarłym dnia 8 sierpnia 2012 roku w B. gmina W. i tam ostatnio zamieszkałym z mocy ustawy nabyło rodzeństwo zmarłego – w tym powód J. K. (1) w 1/4 części. W skład spadku wchodzi nieruchomość gruntowa oznaczona numerem działki (...) o pow. 1,60 ha położona w B. gmina W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (bezsporne, a nadto dowód: postanowienie z dnia 20 listopada 2012 roku k. 512).

Na działce nr (...) powód sadił truskawki, ziemniaki i fasolkę, na działce znajdował się sad wiśniowy i śliwowy mający charakter ogrodu przydomowego oraz stawy, w których hodował karpia dla potrzeb rodziny i znajomych (dowód: zeznania powoda J. K. k. 179v-180).

W dniu 9 grudnia 2005 roku w miejscowości B. odbyło się zebranie mieszkańców sołectwa, na którym okazywano mapy przedstawiające zakres wydobywcy kopalni i dyskutowano na temat wykupu okolicznych gruntów pod planowaną odkrywkę węgla brunatnego (...). W zebraniu tym uczestniczył powód J. K. (1) (dowód: kserokopia pisma z dnia 18 listopada 2005 roku k. 72, kserokopia harmonogramu zebrania k. 73, kserokopia protokołu z zebrania w dniu 9 grudnia 2005 roku wraz z listą obecności k. 74-79, zeznania świadka E. J. k. 166v-167)

Decyzją z dnia 7 sierpnia 2007 roku Wójt Gminy W. określił dla pozwanego środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji polegającej na wydobywaniu węgla brunatnego ze złoża (...) w granicach gminy W. (dowód: kserokopia decyzji z dnia 7 sierpnia 2007 roku k. 70-71, 80-82).

W dniu 6 lutego 2008 roku pozwany uzyskał Koncesję nr (...) Ministra Środowiska, na mocy której uzyskał prawo do wydobywania węgla brunatnego i kopalin towarzyszących ze złoża (...) (bezsporne)

Uchwałą Rady Gminy W. nr XXXII/189/09 z dnia 18 września 2009 roku ustalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, według którego nieruchomość objęta działką nr (...) jest przeznaczona na teren i obszar górniczy – teren eksploatacji powierzchniowej oraz teren i obszar górniczy – infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych zakładu górniczego. Nadto według Planu nieruchomości objęta działką nr (...) jest przeznaczona na teren i obszar górniczy – teren eksploatacji powierzchniowej (dowód: kserokopia wypisu z MPZP k. 48, kserokopia uchwały z dnia 18 września 2009 roku k. 411-423, zaświadczenie z dnia (...) stycznia 2015 roku k. 638)

W połowie 2009 roku strony rozpoczęły negocjacje w sprawie wykupu działki nr (...). W ich trakcie w czerwcu 2009 roku na zlecenie pozwanego mgr A. W. (1) sporządziła operat szacunkowy dla określenia wartości rynkowej nieruchomości. Według tego operatu na dzień 15 czerwca 2009 roku na działce znajdował się sad śliwowy na pow. 0,30 ha z drzewami w wieku 5 lat oraz sad wiśniowy na pow. 0,30 ha z drzewami w wieku 4 lat, mających charakter ogrodu przydomowego. Jesienią 2009 roku powód – po pierwszych negocjacjach z pozwanym - dokonał dalszych nasadzeń drzew wiśni na pow. 3,80 ha. W styczniu 2010 roku strony spotkały się ponownie w celu uzgodnienia wyceny. W kwietniu 2010 roku mgr A. W. (1) sporządziła operat szacunkowy, według którego na dzień 30 kwietnia 2010 roku na działce nr (...) – poza sadem śliwowym o pow. 0,30 ha i sadem wiśniowym o pow. 0,30 ha, mających charakter ogrodu przydomowego - na pow. 3,80 ha znajdował się sad wiśniowy: drzewa w wieku 1 roku, założony na glebie słabej, pielęgnowany i chroniony średnio, obsada 1.200 sztuk odmiana łutówka (dowód: kserokopia operatu szacunkowego sporządzonego przez mgr A. W. w kwietniu 2010 roku k. 83-119, kserokopia operatu szacunkowego sporządzonego przez mgr A. W. w kwietniu 2010 roku k. 120-161, zeznania świadków E. J. k. 166v-167, M. Ż. k. 167, K. K. k. 167v-168, zeznania powoda J. K. k. 179v-180).

Pozwana Kopalnia (...) S.A., w dniu 6 lipca 2010 roku wniosła pozew przeciwko powodowi J. K. (1) o ograniczenie prawa własności na okres od 30 września 2011 roku do 31 grudnia 2030 roku na podstawie art. 88 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze w stosunku do nieruchomości pozwanego oznaczonej nr ewidencyjnym 76 o powierzchni 5,00 ha, położonej w B., gmina W., ujawnionej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. oraz ustalenie wysokości wynagrodzenia za powyższe ograniczenie prawa własności. W toku procesu postanowieniem z dnia 29 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Koninie udzielił pozwanemu zabezpieczenia powództwa w ten sposób, że zezwolił pozwanemu na wejście i zajęcie pod eksploatację węgla brunatnego nieruchomości powoda położonej w B. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. całkowitej 5 ha, z wyłączeniem części nieruchomości o pow. 1 ha, gdzie znajduje się siedlisko. Następnie postanowieniem z dnia 27 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy w Koninie udzielił pozwanemu zabezpieczenia na czas trwania procesu o ograniczenie prawa własności w ten sposób, że zezwolił mu na wejście i zajęcie pod eksploatację węgla brunatnego nieruchomości o pow. 1 ha, na której znajduje się m.in. urządzone siedlisko stanowiącej nieruchomości powoda J. K. (1) położonej w B. gmina W., oznaczonej nr ewid. działki (...) o pow. całkowitej 5 ha w terminie do 1 stycznia 2013 roku (dowód: kserokopia postanowienia z dnia 29 grudnia 2011 roku k. 245, kserokopia postanowienia z dnia 27 listopada 2012 roku k. 246, akta sprawy SO w Koninie sygn. I C GG (...))

Na podstawie postanowienia z dnia 29 grudnia 2011 roku nieruchomość objęta działką nr (...) z dniem 1 stycznia 2012 roku została zajęta przez pozwanego na obszarze 4 ha z wyłączeniem jednego hektara wraz z ogrodem przydomowym i siedliskiem gospodarczym (bezsporne)

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2013 roku sygn. akt I C GG (...) Sąd Okręgowy w Koninie udzielił kolejnego zabezpieczenia nakazując powodowi aby opróżnił i opuścił z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi zabudowania w postaci budynku mieszkalnego i gospodarczego, położonymi na nieruchomości B. gmina W.

oznaczonej nr ewid. 76 o pow. całkowitej 5 ha, stanowiącej własność powoda, a nadto zawiesił postępowanie w sprawie o ograniczenie prawa własności w oparciu o treść art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. – z uwagi na toczący się spór w niniejszej sprawie (dowód: akta SO w Koninie I C GG (...)).

W dniu 9 września 2014 roku powód został eksmitowany z zajmowanego dotąd siedliska (bezsporne).

Decyzją z dnia 16 lipca 2012 roku, zmienioną następnie decyzją z dnia 26 marca 2013 roku oraz z decyzją dnia 14 lutego 2013 roku, Starosta (...) zezwolił pozwanemu na wyłączenie z produkcji rolniczej grunt m.in. stanowiący działkę nr (...) przewidziane pod eksploatację górniczą Odkrywki T. (dowód: kserokopia decyzji z dnia 16 lipca 2012 roku k. 55-57, kserokopia decyzji z dnia 14 lutego 2013 roku k. 58-60, kserokopia decyzji z dnia 26 marca 2013 roku k. 61-62).

W okresie od 2012 roku do 2014 roku powód regulował podatek za gospodarstwo rolne o pow. 5 ha położone w B. (dowód: kserokopia pisma z dnia 23 lipca 2014 roku k. 517)

Przed wejściem i zajęciem działki nr (...) przez pozwanego w 2012 roku całość gruntów ww. nieruchomości była wykorzystywana rolniczo i utrzymana w należytej kulturze agrotechnicznej. Na większości gruntów znajdowały się uprawy wieloletnie, w tym nasadzenia sadownicze i truskawki. W środkowej części działki usytuowane były zbiorniki wodne. Działka ta była zabudowana: budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 168,87 m<sup>2</sup>, pobudowanym ok. 1985 roku, z wbudowanym garażem, piętrowym, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym i strychem, stan techniczny dość dobry, standard wykończenia przeciętny, stopień zużycia technicznego na poziomie 15%; budynkiem inwentarsko-składowym o pow. użytkowej 134,95 m<sup>2</sup> pobudowanym w 1988 roku, w zabudowie wolnostojącej, parterowy, bez podpiwniczenia, ze strychem użytkowym nad częścią inwentarską, stan techniczny dobry, stopień zużycia technicznego na poziomie 15%; wiatą garażową z pomieszczeniem tzw. letniej kuchni o pow. użytkowej 28, (...) m<sup>2</sup>, pobudowanym ok. 2000 roku, stan techniczny dobry, stopień zużycia technicznego na poziomie 10%. Ogrodzenie działki stanowił płot z siatki drucianej na słupkach stalowych częściowo na podmurówce, na słupkach drewnianych, z bramą wjazdową dwuskrzydłową i furtką z konstrukcji stalowej na słupkach stalowych osadzonych w gruncie i obetonowanych oraz bramą wyjazdową na pole z konstrukcji stalowej, jednoskrzydłowej, wykonanej z rury czarnej i opierzonej siatką stalową na słupkach stalowych osadzonych w gruncie i obetonowanych, stopień zużycia technicznego na poziomie 15%. Ponadto elementem zagospodarowania był wybieg dla psa ogrodzony siatką stalową, drewniana buda (stopień zużycia na poziomie 10%) oraz chodniki betonowe usytuowane przy budynku mieszkalnym – stopień zużycia technicznego na poziomie 10%). Przed budynkiem mieszkalnym od strony drogi urządzony był skalniak - drugi znajdował się w szczycie budynku (stopień zużycia technicznego na poziomie 10%), oczko wodne o pow. 18 m<sup>2</sup> – skarpy wyłożone folią i wzmocnione kamieniami polnymi oraz masą betonową (stopień zużycia technicznego na poziomie 10%), oraz posadzone były drzewa i krzewy ozdobne, należycie nawożone i pielęgnowane. Bezpośrednio przy siedlisku występowały nasadzenia przyzagrodowe drzew i krzewów owocowych, przechodzące w towarowy sad owocowy. Nieruchomość wyposażona została w przyłącze energii elektrycznej oświetleniowej i siły z linii napowietrznej (stan techniczny dobry, stopień zużycia na poziomie 15%), wody bieżącej z sieci wodociągowej oraz kanalizacyjne podłączone do zbiornika bezodpływowego (stan techniczny dobry, stopień zużycia na poziomie 15%). Elementami składowymi nieruchomości były nasadzenia wieloletnie przyzagrodowe, sad wiśniowy o pow. 0,30 ha (obsada 261 sztuk), w wieku ok. 7 lat i śliwowy o pow. 0,30 ha (obsada 201 sztuk) w wieku ok. 8 lat, a nadto sad wiśniowy o pow. 3,80 ha w wieku 5 lat, obsada na 1 ha ok. 1.100 sztuk, plantacja truskawek na pow. 0,68 ha oraz budowle w postaci tunelu foliowego konstrukcji drewnianej, nie ogrzewany (stan techniczny średni, stopień zużycia technicznego na poziomie 30%), linii energetycznej doprowadzającej prąd do zbiornika wodnego (stan techniczny dobry, stopień zużycia technicznego na poziomie 10%), pastucha elektrycznego dla bydła (stan techniczny dość dobry, stopień zużycia technicznego na poziomie 20%) i cztery zbiorniki wodne: dwa wybudowane w 2004 roku (stopień zużycia technicznego obu na poziomie 10%), dwa wykopane z wykorzystaniem naturalnego zniżenia terenu (stopień zużycia technicznego na poziomie 20% i 30%), służące do podlewania nasadzeń, chowu ryb oraz spełniających funkcję rekreacyjną. Nieruchomość wyposażona była w drogę o nawierzchni asfaltowej.

Wartość działki nr (...) z uwzględnieniem utraconych korzyści – pożytków z sadu wiśniowego o pow. 3,80 ha, wynosi 1.201.769 zł, przy czym: wartość gruntów wynosi 224.500 zł, wartość budynków 514.060 zł, wartość budowli 170.330 zł, wartość nasadzeń wieloletnich 546.619 zł, wartość produkcji rybackiej 4.166 zł. Wartość nieruchomości z pominięciem utraconych korzyści – pożytków z sadu wiśniowego o pow. 3,80 ha w wysokości 257.906 zł - wynosi 1.201.769 zł (dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. M. S. k. 201-258, 282)

Wysokość odszkodowania w związku z korzystaniem z nieruchomości powoda oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w zakresie pow. 4 ha, przyjmując że była ona wykorzystywana na cele rolnicze, za okres od 2012 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku wynosi 162.400 zł. Wartość ta obejmuje wynagrodzenie z tytułu upraw rolniczych, produkcji rybackiej i dopłat unijnych (dowód: opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. M. S. k. 600-638, 707v-709).

Wysokość odszkodowania za korzystanie z nieruchomości powoda oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w zakresie pow. 1 ha – siedliska wynosi 2.000 zł za miesiąc (dowód: opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. M. S. k. 600-638, 707v-709).

Nieruchomość objęta działką nr (...) o pow. 1,60 ha, położona w B. w dniu 26 kwietnia 2012 roku została zajęta przez pozwanego. Przed tym dniem stanowiła grunty rolne i była wykorzystywana rolniczo jako grunty orne utrzymane w dobrej kulturze agrotechnicznej. Wartość nieruchomości objętej działką nr (...) wynosi 77.486,40 zł, a wartość udziału powoda – 19.400 zł (dowód: opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. M. S. k. 600-638).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie częściowo zeznań powoda, zeznań świadków, opinie biegłego rzeczoznawcy majątkowego inż. M. S. oraz wymienione dokumenty.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda J. K. (1), że nie był obecny na zebraniu w dniu 9 grudnia 2005 roku i nie wiedział o tym, że jego gospodarstwo rolne ma podlegać wykupowi, gdyż zeznania te są sprzeczne z dokumentami przedstawionymi w sprawie, a nadto zeznaniami świadków, w tym K. K. (2). Pozostałym zaś zeznaniom powoda – zwłaszcza tym, w których wskazał, że dokonał nasadzeń sadu wiśniowego już po negocjacjach z pozwanym oraz kiedy wiedział, że jego nieruchomość będzie podlegać wykupowi - Sąd dał wiarę.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków E. J. (2), M. Ż. (2), K. K. (2), albowiem są one logiczne i korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

W ocenie Sądu należy uznać za logiczne i jasne opinie mgr inż. M. S. (2) - biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Biegły w sposób należyty i wyczerpujący uzasadnił wnioski swoich opinii. Ponadto biegły ustosunkował się do wszelkich zastrzeżeń stron, składając wyczerpujące wyjaśnienia na temat zastosowanych metod wyceny i sposobu oszacowania wartości.

Wartość dowodowa dokumentów zgromadzonych w sprawie nie budziła, zdaniem Sądu, wątpliwości. Powód zakwestionował podpis wskazany na k. 75 akt, wskazując, że nie jest to jego podpis, aczkolwiek okoliczność ta nie została przez powoda wykazana. Nadto świadek K. K. (2) – syn powoda potwierdził, że powód był na przedmiotowym zebraniu w dniu 9 grudnia 2005 roku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu powód wskazał, że roszczenie pozwu dotyczy zobowiązania pozwanej do zakupu nieruchomości powoda o pow. 5 ha i udziału w nieruchomości położonej w B., wynoszącego 1/4, a nadto „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie” z nieruchomości powoda położonej w B..

Powód J. K. (1) swoje roszczenie o wykup nieruchomości położonej w miejscowości B. gmina W., o łącznej powierzchni 5 ha - działki oznaczonej nr geod. 76 oraz 1/4 udziału w nieruchomości położonej w miejscowości B. gmina W. o pow. 1,60 ha wywodzi z treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze. Wbrew

twierdzeniom powodowa, do niniejszej sprawy ma zastosowanie przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku (która weszła w życie w dniu 1 stycznia 2012 roku), gdyż postępowanie w sprawie zostało wszczęte w dniu 9 kwietnia 2013 roku, a więc już po wejściu w życie tejże ustawy.

Na marginesie należy wskazać, że sprawy dotyczące zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o nabyciu własności nieruchomości nie są sprawami dotyczącymi odpowiedzialności za szkody górnicze: sprawy tej kategorii nie zostały wymienione w dziale VIII ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze, z kolei w poprzednio obowiązującej ustawie roszczenia z art. 88 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku zostały umiejscowione w dziale V zatytułowanym „stosunki sąsiedzkie i odpowiedzialność za szkody”, przy czym z analizy przepisów z tego działu wynika, że art. 88-89 dotyczą właśnie „stosunków sąsiedzkich”, a pozostałe regulacje – odpowiedzialności za szkody. Ponadto powód dochodzący roszczenia o wykup nieruchomości, nie korzysta z ustawowego zwolnienia od kosztów wskazanym w art. 96 ust. 1 pkt 12 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych, które dotyczy jedynie podmiotów dochodzących naprawienia szkód spowodowanych ruchem zakładu górniczego (vide: postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu sygn. I ACz (...) wydane w sprawie dotyczącej niniejszego pozwu – akta SO w Koninie sygn. I CG-G (...)).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy obecnie obowiązującej, jeżeli cudza nieruchomość lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przedsiębiorca może żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas oznaczony, za wynagrodzeniem. Z kolei zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy, jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu.

Pozwany uznał co do zasady powództwo o wykup nieruchomości i kwestia zasadności wykupu działki nr (...) oraz wartość udziału powoda w działce nr (...) nie była sporna.

Oznacza to zatem, iż roszczenie powoda J. K. (1) o wykup należącej do niego nieruchomości o łącznej powierzchni 5 ha, obejmującej działkę nr (...) oraz udziału wynoszącego 1/4 w nieruchomości obejmującej działkę nr (...) jest uzasadnione. Sporna pozostała kwestia wysokości ceny wykupu.

Powód w piśmie procesowym wniesionym dnia 4 sierpnia 2014 roku oraz na rozprawie w dniu 29 czerwca 2015 roku sprecyzował roszczenie w ten sposób, że wniósł o uwzględnienie żądania wykupu nieruchomości, aczkolwiek cena wykupu winna obejmować szereg składników: stawkę podatku VAT, wartość złóż węgla w granicach nieruchomości powoda, podatek za gospodarstwo rolne od 2011 roku do 2014 roku, ubezpieczenie KRUS za okres od 2012 roku do lipca 2014 roku, wycenę maszyn, narzędzi i urządzeń rolniczych, utratę pożytków z gospodarstwa w okresie od 2010 roku do 2014 roku, czynsz dzierżawny, kwotę uzyskaną z dopłat z UE, koszty sądowe, koszty sporządzenia operatów, koszty biurowe, koszty zastępstwa procesowego, brak możliwości podjęcia pracy, zadośćuczynienie z tytułu skutków oddziaływania pozwanego na środowisko. Dodatkowo na rozprawie w dniu 29 czerwca 2015 roku powód wskazał, że cena wykupu winna być określona zgodnie z opinią sporządzoną na zlecenie powoda, wraz z pożytkami ze spornego sadu owocowego.

W pierwszej kolejności rozstrzygając o wykupie nieruchomości powoda należy przede wszystkim rozważyć podnoszone przez stronę powodową zagadnienie własności kopalin: ustalenie bowiem, że to właściciel nieruchomości jest jednocześnie właścicielem znajdujących się w jej obrębie złóż kopalin wpływać będzie na wartość nieruchomości i cenę wykupu. Zgodnie z art. 10 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163 poz. 981), złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą, a prawo własności górniczej przysługuje Skarbowi Państwa. W tej nowej ustawie wprost więc wskazano, iż złoża węgla brunatnego są własnością Skarbu Państwa, stąd brak podstaw do uwzględnienia wartości złóż w cenie wykupu nieruchomości.

Nadmienić jednak należy, że w poprzednio obowiązującej ustawie z dnia 4 lutego 1994 roku p.g.g. takiego zapisu, wprost wskazującego kto jest właścicielem tych złóż, nie było. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 tej ustawy, złoża kopalin niestanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa; w granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa może, z wyłączeniem innych osób, korzystać ze złóż kopalin oraz rozporządzać prawem do nich przez ustanowienie użytkownika górniczego. Przepis ten dzielił zatem złoża kopalin na te, które znajdują się w granicach nieruchomości gruntowych i są ich częściami składowymi oraz na te, które znajdują się poza tymi granicami, przy czym ustawa nie daje jednak wskazówek pozwalających na ustalenie granic przestrzennych nieruchomości gruntowej. Natomiast zgodnie z art. 46 § 1 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nadto zgodnie z art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią; przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego jako kryterium ustalającego linię podziału własności kopalin często przyjmuje się metodę eksploatacji złoża: kopaliny wydobywane metodą odkrywkową są częścią składową nieruchomości gruntowej i stanowią własność właściciela gruntu, a te wydobywane metodą podziemną i otworową stanowią własność Skarbu Państwa. Jednakże przyjęcie tej metody budziło zastrzeżenia i stało przedmiotem krytyki, która wskazywała, że jest to kryterium niewłaściwe, gdyż prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania struktury własnościowej złóż kopalin, które obecnie, z uwagi na postęp technologiczny, wydobywane są metodą odkrywkową nawet z głębokości kilkuset metrów. Nadto wskazuje się, że zakwalifikowanie węgla brunatnego wydobywanego dominującą dla tej kopaliny metodą odkrywkową jako własność gruntowa, a nie odrębna od gruntu własność Skarbu Państwa powoduje, że przestaje on być zaliczany do zasobów naturalnych o znaczeniu strategicznym, które zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 2001 roku o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2001 roku, Nr 97, poz. 1051 ze zm.) nie podlegają przekształceniom własnościowym (por. uzasadnienie wyroku Sąd Najwyższy z dnia 19 lutego 2009 roku sygn. akt II CSK 467/08 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 lipca 2009 sygn. I ACa 490/09). Zatem art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku p.g.g. przewidywał kategorię kopalin stanowiących część składową nieruchomości, a co za tym idzie, dopuszczał posiadanie prawa własności tych kopalin przez osoby inne niż Skarb Państwa oraz kategorię kopalin nie będących częściami składowymi nieruchomości i będących własnością Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu, także na tle obowiązywania poprzedniej ustawy należy uznać, iż węgiel brunatny nie stanowił części składowych części nieruchomości powoda. Należy bowiem zauważyć, że uznanie, iż kopalina stanowi część składową nieruchomości może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy korzystanie i dysponowanie kopalinami byłoby zwykłym elementem wykorzystania nieruchomości, zgodnym z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 140 k.c. i art. 143 k.c.). Zaistnienie zatem przesłanek pozwalających na ocenę, czy kopaliny stanowią, czy nie stanowią części składowej nieruchomości, podlega każdorazowej ocenie, z uwzględnieniem cech nieruchomości oraz możliwości jej wykorzystywania przez właściciela. (por. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2008 roku sygn. I OSK 79/07, Lex nr 453377). W ocenie Sądu, należy zatem uznać, iż kopaliny w postaci złóż węgla brunatnego pozostawały poza społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości J. K. (1). Powód bowiem użytkował te grunty jedynie dla celów prowadzonej działalności rolniczej i nie korzystał w żaden sposób ze złóż węgla brunatnego.

W konsekwencji powyższych rozważań należy zdaniem Sądu uznać, iż na wartość nieruchomości powoda nie ma wpływu wartość złóż węgla brunatnego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego – a w szczególności opinii biegłego sądowego M. S. (2) wynika, że wartość nieruchomości oznaczonej nr ewid. 76 - z pominięciem utraconych korzyści – pożytków z sadu wiśniowego o pow. 3,80 ha w wysokości 257.906 zł - wynosi 1.201.769 zł, natomiast wartość udziału powoda w nieruchomości nr 30 – 19.400 zł (wartość niesporna) – łącznie 1.221.169 zł.



Zdaniem Sądu brak podstaw do uwzględnienia w cenie wykupu nieruchomości nr 76 wartości pożytków z sadu wiśniowego o pow. 3,80 ha. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód nasadzeń tych dokonał już w momencie, kiedy wiedział, że nieruchomość przewidziana jest do wykupu oraz dla działalności pozwanego. Już bowiem w 2005 roku powód wiedział o planach wydobywczych Kopalni, obejmujących także należącą do niego nieruchomość, nadto nasadzeń tych dokonał już po pierwszych negocjacjach prowadzonych z pozwanym. Powód zatem dokonując nasadzeń wiedział, że nie zdoła uzyskać z tych drzewek żadnych pożytków, skoro teren przeznaczony był pod wykup i toczyły się już rozmowy na temat ceny wykupu działki. W tych okolicznościach brak podstaw do przyznania powodowi wartości utraconych korzyści – pożytków z sadu wiśniowego, co byłoby również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Odnosząc się nadto do kwestii ceny wykupu, lansowanej przez powoda w piśmie procesowym z dnia 4 sierpnia 2014 roku to brak również podstaw, aby ustalona cena wykupu – wartość nieruchomości ozn. nr 76 i udziału powoda w nieruchomości ozn. nr 30 - powiększona została o stawkę podatku VAT. Zasądzenie w sprawie cywilnej kwoty równej podatkowi VAT jest aktualne wtedy, gdy przedmiotem żądania pozwu jest zapłata ceny lub wynagrodzenia obejmującego, zgodnie z przepisami o cenach (zob. art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 roku o cenach), jako składnik kwotę należnego podatku VAT. W niniejszej sprawie ustalona cena wykupu – stanowiąca odzwierciedlenie wartości nieruchomości – nie dotyczy ceny nieruchomości należącej do przedsiębiorcy, a powód nie jest podatnikiem podatku VAT.

Zdaniem Sądu, cena wykupu nie może również zawierać takich składników jak: podatek za gospodarstwo rolne położone w miejscowości B. o pow. 5 ha za okres od 2011 roku do 2014 roku, ubezpieczenie KRUS, wycenę maszyn, narzędzi rolniczych, urządzeń, wyposażenia w gospodarstwie rolnym na łączną kwotę 23.590,60 zł, utratę pożytków z gospodarstwa rolnego w wyniku osuszania gruntów za okres 2010-2011 na łączną kwotę 131.482 zł, brak źródła utrzymania i możliwości podjęcia pracy w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi, koszty sądowe, koszty sporządzenia operatów szacunkowych, koszty zastępstwa procesowego, koszty biurowe, kosztów przewozu, załadunku, rozładunku rzeczy, maszyn, cegieł w związku z planowaną eksmisją z nieruchomości powoda, zadośćuczynienie z tytułu skutków oddziaływania pozwanego na środowisko (w zakresie jakości powietrza, poziomu hałasu, poziomu oddziaływania pól elektromagnetycznych) w wyniku eksploatacji węgla brunatnego w miejscu zamieszkania powoda. Wszystkie te roszczenia mają charakter odszkodowawczy i nie wchodzi w skład ceny wykupu nieruchomości, która to określa jedynie wartość nieruchomości. Podkreślić także należy, że maszyny, urządzenia i narzędzia rolnicze nie są częściami składowymi nieruchomości, nie mogą być uwzględniane przy wycenie wartości nieruchomości – są to rzeczy ruchome, które powód może zabrać ze sobą opuszczając nieruchomość podlegającą wykupowi. Z kolei takie wartości jak: utrata pożytków z gospodarstwa rolnego za okres od 2012 roku czy nieuzyskane dotacje z UE, a także wartość czynszu dzierżawnego, Sąd uwzględnił przy ustaleniu wysokości odszkodowania za korzystanie z nieruchomości powoda w okresie od 1 stycznia 2012 roku. Należy dodatkowo wskazać, że brak także podstaw do uwzględnienia w cenie wykupu „wartości czynszu dzierżawnego za 1 ha powierzchni nieruchomości powoda za okres 19 miesięcy i za 4 ha za okres 1 miesiąca” i jednocześnie „bezumownego korzystania z całego gruntu powoda”.

W tym miejscu należy jednak podkreślić, że ostatecznie na rozprawie w dniu 29 czerwca 2015 roku powód wskazał, iż według niego cena wykupu winna być ustalona według opinii sporządzonej na jego zlecenie. Oznacza to, że ostatecznie – poza kwestią kopalni – powód zrezygnował z określenia ceny wykupu według pisma procesowego z dnia 4 sierpnia 2014 roku.

Podkreślić należy, że wątpliwości powoda dotyczące tego, która z ustaw obejmująca swym zakresem geologię i górnictwo ma zastosowanie w sprawie niniejszej, rozstrzygnął sąd II instancji (m.in. k.558), wskazując to, że zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r., prawo geologiczne i górnicze.

Roszczenia powoda w tym o „wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości”, mają podstawę prawną w treści art. 88 ust.1 ustawy z dnia 9 lipca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze w zw. z art. 361 k.c. w zakresie dotyczącym drugiego z roszczeń, które istotnie stanowi odszkodowanie za utratę możliwości korzystania z

nieruchomości: czerpania z nieruchomości korzyści i pożytków. Zgodnie z cyt. wyżej przepisem ustawy, właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy w tym naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą. Jeżeli zaś ustawa nie stanowi inaczej, do naprawiania szkód, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Nadto zgodnie z art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Nadto „do spraw o naprawienie szkód wywołanych ruchem zakładu górniczego, w których zdarzenie wywołujące szkodę, jak i jej powstanie, miały miejsce przed dniem 1 stycznia 2012 roku stosuje się przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.)” (uchwała SN z dnia 22 listopada 2013 roku, sygn. III CZP 75/13, OSNC 2014/7-8/75). W niniejszej sprawie zarówno zdarzenie wywołujące szkodę (zajęcie nieruchomości), jak i szkoda powstały z dniem 1 stycznia 2012 roku, stąd zastosowanie w sprawie znajdzie nowa ustawa.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany w dniu 1 stycznia 2012 roku zajął nieruchomość powoda oznaczoną nr geod. 76 na pow. 4 ha. Powód zatem od tego dnia w stosunku do 4 ha swojej nieruchomości nie miał dostępu do przedmiotowej działki i nie mógł z niej korzystać: czerpać z niej pożytków, a także pobierać dotacji unijnych.

Odszkodowanie to, przyjmując że nieruchomość była wykorzystywana na cele rolnicze za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku (od dnia zajęcia działki) do dnia wydania wyroku wynosi 162.400 zł. Wartość ta obejmuje wynagrodzenie z tytułu upraw rolniczych, produkcji rybackiej i dopłat unijnych za okres od 1 stycznia 2012 roku – tj. od chwili zajęcia nieruchomości przez pozwanego, których w wyniku działalności pozwanego nie mógł pobierać powód. Sąd nie uwzględnił wykorzystywania nieruchomości na cele sadownicze z uwagi na fakt, że powód nasadzeń tych dokonał już po pierwszych negocjacjach prowadzonych z pozwanym i wiedział, że nie zdoła uzyskać z tych drzewek żadnych pożytków, skoro teren przeznaczony był pod wykup i toczyły się już rozmowy na temat ceny wykupu działki. Zresztą ostatecznie powód zaakceptował odszkodowanie za tę część nieruchomości w kwocie 162.400 zł.

Z kolei zajęcie pozostałej części nieruchomości powoda – 1 ha gruntu wraz z siedliskiem - nastąpiło w dniu 9 września 2014 roku. Za zasadne Sąd uznał również roszczenie o korzystanie z tej części gruntu, ustalające wysokość odszkodowania w kwocie wskazanej przez powoda (2.000 zł miesięcznie). Powód logicznie bowiem uzasadnił, że budynek mieszkalny o wskazanych gabarytach mógłby wynajmować za kwotę 2.000 zł miesięcznie. Stąd odszkodowanie za okres od 9 września 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku – obliczone w sposób wskazany przez powoda – winno wynieść 19.400 zł (za 9 miesięcy i (...) dni). Podkreślić należy jednak, że powód z tytułu odszkodowania w związku z zajęciem nieruchomości wnosił o zasądzenie na jego rzecz kwoty łącznie 180.000 zł.

Należy podkreślić, że roszczenie powoda o zapłatę w związku z zajęciem nieruchomości przez pozwanego zostało przez uznane co do zasady, nadto niesporna była wysokość odszkodowania za korzystanie z 4 ha nieruchomości zajętej w dniu 1 stycznia 2012 roku.

Wobec powyższego Sąd zobowiązał pozwanego (...) Spółka Akcyjna w K. do złożenia oświadczenia woli, iż nabywa od J. K. (1) prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 5 ha, położonej w (...), obręb B. gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) za zapłatą ceny 1.201.769 zł, nadto udział w 1/4 części nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) o pow. 1,60 ha, położonej w B. gmina W. dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) za zapłatą ceny 19.400 zł (punkt 1 wyroku).

Nadto Sąd zasądził od pozwanego (...) S.A. w K. na rzecz powoda kwotę 180.000 zł z ustawowymi odsetkami od 30 czerwca 2015 roku (punkt 2 wyroku).

Natomiast w pozostałej części Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne (punkt 3 wyroku).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, uwzględniając złożoną sytuację procesową stron, fakt, że pozwana uznała żądanie pozwu co do zasady, spór sprowadzał się do rozbieżnej oceny wartości przedmiotu sporu za sprawą subiektywnej oceny powoda i w pkt 4 wyroku obciążono strony stosownie do wyniku procesu (powód wygrał proces w zakresie zapłaty w 64%, a pozwany w 36 %) stąd do rozliczenia kosztów sądowych przyjęto 1/10 wpisu sądowego tj. 10.000 zł. i całość wydatków uiszczonych przez Skarb Państwa w kwocie 12.821,88 zł. tj. w związku z opiniami biegłego (6.813,47 zł. + 5.901,93 zł.) i 106,48 zł. wydatków związanych z przesłuchaniem syna powoda w charakterze świadka, co skutkowało stosownie do wyniku procesu obciążeniem powoda kwotą 8.216 zł., a pozwanego kwotą 14.606 zł. Z tym, że pozwany uścił zaliczkowo kwotę 5.000 zł. na koszty opinii biegłego stąd ostatecznie obciążono pozwanego kwotą 9606 zł.(14.606 zł. – 5.000 zł. = 9606 zł.)W tej sytuacji nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koninie: od powoda z zasądzonych jej roszczenia kwotę 8.216 zł i od pozwanego kwotę 9.606 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, stosownie do wyniku procesu (punkt 4 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc między stronami te koszty (punkt 5 wyroku).

SSO Jan Bartniak