

Sygn. akt I C 1094/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia **11 maja 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny  
w składzie następującym:  
Przewodniczący SSO Grzegorz Tyliński  
Protokolant Piotr Brodowski

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej  
przeciwko (...) W.

o zapłatę kwoty 22 900 000 zł

1) zasądza od pozwanego (...) W.  
na rzecz powoda (...)  
(...) spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością spółki komandytowej kwotę 15 831 930 zł (piętnaście milionów osiemset trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych) wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

2) oddała powództwo w pozostałym zakresie;

znosi wzajemnie postępowania.

pomiędzy stronami koszty

## UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Warszawie w dniu 18 listopada 2010 r. powód (...) Sp. z o. o. Spółka komandytowa wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) W. kwoty 22 900 000 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 19 października 2006 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów postępowania.

**Na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony Sąd Okręgowy uznał następujące okoliczności za udowodnione:**

Spółka (...) Spółka z o. o. Spółka komandytowa jest właścicielem nieruchomości stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) położonych w W. przy ul. (...) (dzielnica P.). W dniu 4 sierpnia 2005 r. poprzednik Spółki złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku apartamentowego z usługami i garażem podziemnym. W dniu 6 grudnia 2005 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję Nr (...) o warunkach zabudowy, w której ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku apartamentowego z usługami i garażem podziemnym na działkach o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) przy ul. (...) na terenie dzielnicy P. w W.. W warunkach i szczegółowych zasadach zagospodarowania terenu wskazano m. in. iż wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosił 0,3 (zasada wolnego parteru), zaś dla przyjętej do obliczeń

powierzchni powtarzalnej kondygnacji powyżej parteru wskaźnik ten wynosił ok. 0,6. Maksymalną wysokość ustalono na 39 metrów (XI kondygnacji – tak, jak budynki sąsiednie). Szerokość elewacji od strony ul. (...) ustalono na ok. 45 m z wykształconymi dwoma ryzalitami o szerokości 2 x 20 m każdy odpowiadającej szerokości elewacji sąsiadujących budynków punktowych. Powierzchnię biologicznie czynną ustalono na 25% (teren zabaw dla dzieci). Decyzja o warunkach zabudowy zawierała także zalecenia co do miejsc parkingowych – na terenie inwestycji należało zapewnić miejsca parkingowe zgodnie ze wskaźnikiem: biura, urzędy 18 – 30 miejsc parkingowych na 1 000 m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej, handel i usługi: 25 – 38 miejsc parkingowych na 1 000 m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej; mieszkania – 1 miejsce postojowe na mieszkanie, nie mniej jednak, niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej. W dniu 7 marca 2007 r. Prezydent (...)W. wydał decyzję nr (...) o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy na rzecz (...) Sp. z o. o. Spółki komandytowej z siedzibą w W. (te okoliczności faktyczne zostały ustalone w oparciu o dowody z dokumentów i ich niekwestionowanych kopii – odpisów zupełnych ksiąg wieczystych nr (...) - karty 23 – 27 akt sądowych, nr (...) – karty 28 – 22 akt sądowych. decyzji Nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 6 grudnia 2015 r, karty 34 – 39 akt sądowych, decyzji Nr (...) z dnia 2 marca 2007 r., karty 40 – 41 akt sądowych).

W dniu 19 października 2006 r. Rada (...) W. podjęła uchwałę Nr LXXXIII/2764/2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S.. Nieruchomość położona przy ul. (...) znalazła się na terenie oznaczonym symbolem (...) (...). Dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał maksymalną wysokość zabudowy na 25 metrów, jak również przeznaczenie minimum 40% terenu na w formie biologicznie czynnej na gruncie rodzimym dla każdej działki inwestycyjnej. W styczniu 2007 r. w Spółce (...) Sp. z o. o. w W. został sporządzony opis architektoniczny budynku wielorodzinnego z usługami przy ul. (...), który stał się podstawą dla wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę. Postanowieniem z dnia 21 września 2007 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję Nr (...). treścią której odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę inwestorowi (...) Sp. z o. o. Spółki komandytowej z siedziba w W. budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, projektowanego na terenie działek o numerach ewidencyjnych (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w D. P. w W.. Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, iż jedną z przyczyn odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego był brak doprowadzenia przedstawionego projektu budowlanego inwestycji – budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym – do stanu zgodnego z zapisem obowiązującego miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego obszaru S. w zakresie wysokości budynku, powierzchni biologicznie czynnej i zabezpieczeń akustycznych z uwagi na lokalizację budynku w strefie uciążliwości komunikacyjnych (tych ustaleń faktycznych dokonano na podstawie dowodów z dokumentów – pisma Naczelnika Delegatury Biura (...) w D. P. z dnia 9 lipca 2007 r. wraz z załącznikiem – karty 44 – 45 akt sądowych, uchwały Rady miasta stołecznego W. z dnia 19 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru S. - karty 46 – 69 akt sądowych; opisu architektonicznego – karty 70 – 82 akt sądowych; postanowienia Prezydenta (...) W. z dnia 21 września 2007 r. – karty 42 – 43 akt sądowych).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zasadzie nie doprowadziły do zmiany przeznaczenia nieruchomości – w stosunku do przeznaczenia wskazanego w otrzymanych przez Spółkę (...) warunkach zabudowy. Teoretycznie jednak zwiększono powierzchnię zabudowy (większa swoboda w kształtowaniu zabudowy na poziomie parteru). W miejscowym planie pominięto ustalenia dotyczące szerokości elewacji frontowej, umożliwiając w tym zakresie większą swobodę projektową, jak również zrezygnowano z obowiązku wycofania od lica budynku najwyższego piętra na całym obwodzie. Jednak przede wszystkim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – w stosunku do uzyskanych przez Spółkę warunków zabudowy – wprowadził maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $i = 1,5$  przy teoretycznym wskaźniku wynikającym z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy  $i = 6,3$ ; ograniczono w miejscowym planie możliwość zabudowy nieruchomości zwiększając minimalną powierzchnię biologicznie czynną z 25% do 40%; jak również zmniejszono w miejscowym planie dopuszczalną wysokość projektowanej zabudowy z 39 m do 25 m. Tym samym dopuszczalna, projektowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa uległa zmniejszeniu, zarówno w zakresie powierzchni całkowitej, jak również kubatury planowanego przedsięwzięcia (te okoliczności faktyczne ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłego Z. G. – karty 593 – 597 akt sądowych oraz jej ustnego uzupełnienia – karta 660 akt sądowych).

Wartość szkody rzeczywistej powstałej w wyniku ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości gruntowych stanowiących działki ewidencyjne nr (...) o obrębu (...) o łącznej powierzchni 2 688 m<sup>2</sup> na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru S. oszacowana według stanu na dzień 9 listopada 2006 r. i cen z dnia 17 kwietnia 2009 r. wynosi 15 831 930 zł (tę okoliczność faktyczną ustalono na podstawie dowodu z opinii biegłej B. D. - karty 1 048 – 1 100 akt sądowych oraz jej ustnego uzupełnienia – karty 1 169 – 1 173 akt sądowych).

W dniu 17 kwietnia 2009 r. pełnomocnik spółki (...) Spółki z o. o. Spółki komandytowej zwrócił się do Prezydenta (...)W. o wypłatę kwoty 47 137 000 zł jako odpowiadającej poniesionej szkodzie wynikającej z uchwalenia w dniu 19 października 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 19 października 2006 r. spółka ta złożyła w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie wnioszek o zawezwanie do próby ugodowej. Do ugody jednak nie doszło (te okoliczności faktyczne ustalone zostały na podstawie pisma z dnia 17 kwietnia 2009 r. – karty 219 – 221 akt sądowych, wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 19 października 2006 r. wraz z załącznikami – karty 222 – 281 akt sądowych).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jest następczynią (po zmianie firmy) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej, która z kolei była następczynią (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej (tę okoliczność ustalono na podstawie odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców – karty 9 – 21 akt sądowych).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie wyżej wskazanych dokumentów oraz zaoficerowanych i przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych. Tak wskazany materiał dowodowy jest zgodny, spójny, a także wzajemnie się uzupełnia. Nie sposób jednak nie zwrócić uwagi na sprzeczności tak wskazanych dowodów z innym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a nie wykorzystanym przez Sąd Okręgowy dla ustalenia istotnych w sprawie okoliczności faktycznych. Sprzeczności te występują pomiędzy stanowiącym podstawę dla dokonanych w sprawie ustaleń dowodem z opinii biegłej B. D., a przeprowadzonymi w sprawie dowodami z opinii biegłych J. B. (karty 321 – 359; ustna opinia uzupełniająca karty 411 – 414 akt sądowych, pisemna opinia uzupełniająca karty 461 – 481 akt sądowych, druga ustna opinia uzupełniająca – karty 548 -552 akt sądowych) oraz A. Z. (karty 689 – 754 akt sądowych oraz jej pisemnego uzupełnienia – karty 850 – 863 akt sądowych i ustnego uzupełnienia 884 – 886 akt sądowych). Dokonując oceny sprzeczności pomiędzy tymi dowodami, Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną i rzetelną opinię biegłej B. D.. Przede wszystkim w tym zakresie Sąd Okręgowy miał na względzie, iż krytycznie do obu opinii biegłych (J. B. oraz A. Z.) wypowiedziała się organizacja zrzeszająca rzeczoznawców majątkowych – (...) Stowarzyszenie (...) (karty 971 – 1 009 akt sądowych). Skoro Sąd dopuścił dowód z takiej oceny i skoro ocena ta wypadła niekorzystnie dla operatorów stanowiących podstawę tej decyzji, należało tę okoliczność wziąć pod uwagę. Z drugiej strony nie sposób nie zwrócić uwagi, iż opinie te wzbudzały wątpliwości Sądu Okręgowego – w zakresie opinii biegłego (...) nie sposób nie zwrócić uwagi, iż niektóre przyjęte przez biegłego dane miały charakter arbitralny – „eksperycki”, przy czym biegły nie potrafił w sposób przekonywający wyjaśnić przyczyn, dla których przyjął akurat takie parametry (dotyczyło to np. wysokości oprocentowania kredytu inwestycyjnego, zysku z inwestycji). W zakresie opinii biegłego A. Z. z kolei wątpliwości wzbudziła przyjęta przez biegłego baza nieruchomości porównawczych. Takich wątpliwości brak w przypadku opinii biegłej B. D.. Sposób obliczenia wartości straty obejmującej utratę wartości nieruchomości metodą różnicową – tzn. poprzez porównanie wartości nieruchomości w sytuacji, w której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony oraz w sytuacji, w której plan ten uchwalono. W związku z ograniczeniami wynikającymi z wejścia planu w życie (zaś okoliczności faktyczne w tym zakresie zostały ustalone w oparciu o opinię biegłego urbanisty) wartość nieruchomości – wobec uchwalenia tego planu - stała się mniejsza i w ten sposób biegła wykazała stratę powodowej Spółki. Nie wzbudza także wątpliwości zastosowana przez biegłą metoda pozostałościowa – zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z § 16 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Zastosowana przez biegłą metoda z jednej strony dopuszczalna jest wobec treści powyższego uregulowania, zaś z drugiej w istocie przeznaczona do dokonywania wyceny takich nieruchomości, jak w niniejszym

postępowaniu. Dodatkowo na marginesie zwrócić należy uwagę, na brak potrzeby dokonania oceny sporządzonej przez biegłą opinii przez organizację zawodową zrzeszającą rzeczoznawców majątkowych. W istocie zwrócić należy uwagę, iż tryb dokonywania takiej oceny wskazany w art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) winien być zarezerwowany dla operatów szacunkowych sporządzanych poza postępowaniem sądowym i nie może zwalniać Sądu z obowiązku dokonania oceny materiału dowodowego także w tym zakresie. Zasadniczo Sąd nie może uchylić się od dokonania takiej oceny zwracając się do organizacji zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych. Tym samym Sąd Okręgowy w tym składzie w pełni podziela prezentowany już w orzecznictwie sądów powszechnych pogląd, zgodnie z którym Brak jest podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 u. g. n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego wydanej na zlecenie sądu, a nie z operatu szacunkowego opracowanego na etapie postępowania przedsądowego. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt V ACa 10/13).

Przy dokonywaniu istotnych w sprawie ustaleń faktycznych nie wykorzystano natomiast pozasądowej opinii architekta Grzegorza A. B. nt możliwości i ograniczeń zmian mpzp O. S. K. (karty 83 – 86 akt sądowych) oraz pozasądowej opinii w sprawie odszkodowania za ograniczenie korzystania z nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu autorstwa Z. T. oraz A. S. wraz z załącznikami (karty 95 – 218 akt sądowych). Co do pierwszego z tych dowodów zwrócić należy uwagę, iż okoliczności, które mogły być wykazane w ten sposób pozostają po części nieistotne dla rozstrzygnięcia zawisłego sporu, zaś w pozostałym zakresie ustalone zostały na podstawie dowodu z opinii biegłego urbanisty. Co do drugiego z tych dowodów, to tak wskazywane okoliczności faktyczne zostały negatywnie dla opinii pozasądowej zweryfikowane w toku niniejszego postępowania poprzez przeprowadzony dowód z opinii biegłego i na tej podstawie Sąd Okręgowy prowadził własne ustalenia faktyczne.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Z powyższego uregulowania wynikają w istocie dwie przesłanki, które umożliwiają właścicielowi nieruchomości wystąpienie z roszczeniami tam wskazanymi – uchwalenie lub zmiana planu miejscowego oraz istotne ograniczenie lub niemożność dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego przesłanki te zostały w niniejszej sprawie spełnione. Z ustaleń faktycznych niniejszej sprawy wynika wprost, iż Rada (...) W. uchwałą z dnia 19 października 2006 r. uchwaliła plan zagospodarowania obszaru S., a na terenie objętym planem znajdowała się nieruchomość należąca do powodowej Spółki. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika wprost, iż nieruchomość ta – w związku z uchwaleniem planu – straciła na wartości. Właśnie obniżenie wartości nieruchomości – zgodnie z art. 37 ust. 1 powyższej ustawy – stanowi rzeczywistą stratę odniesioną przez właściciela tej nieruchomości. Co do zasady zatem zgłoszone w niniejszym postępowaniu żądanie winno zostać uwzględnione. Jak już wyżej wskazano zgłoszone roszczenie zostało także wykazane co do wysokości. Stratę powoda z tego tytułu ocenić należy na kwotę 15 831 930 zł. Zwrócić też należy uwagę, iż powiązanie wysokości odszkodowania w tego rodzaju sprawach z obniżeniem wartości nieruchomości w zasadzie nie wzbudza wątpliwości również w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z poglądem zaprezentowanym przez ten Sąd w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r. (sygn. akt IV CSK 680/12) Właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek określonych w art. 36 ust. 1 u. p. z. p., przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o odszkodowanie już za samo obniżenie wartości nieruchomości. Z kolei wyroku z dnia 12 października 2007 r. (sygn. akt V CSK 230/07) Sąd Najwyższy wskazał, iż z art. 36 ust. 1 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że roszczenie przysługuje właścicielowi nieruchomości i że odszkodowanie przysługuje tylko za szkodę rzeczywistą poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Poglądy te należy podzielić.

Powyższe rozważania pozostają szczególnie istotne w realiach sprawy niniejszej – w której poprzednik prawny powoda podjął szereg działań zmierzających do rozpoczęcia na ten nieruchomości inwestycji (otrzymał m. in. warunki zabudowy oraz sporządził projekt budowlany). Okoliczności te nie mają jednak w sprawie niniejszej większego znaczenia. Odszkodowanie należy się niezależnie od planów właściciela co do nieruchomości, a tym bardziej niezależnie od faktycznie podejmowanych przez niego czynności. Przyczyny, dla których poprzednik powoda nie uzyskał pozwolenia na budowę w realiach faktycznych niniejszej sprawy są zatem nieistotne. Tym samym przyczyny wydania postanowienia Prezydenta (...) W., treścią którego odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego pozostają poza niniejszym postępowaniem, chociaż zwrócić należy uwagę, iż jedną z przyczyn było przekroczenie wynikających z planu norm w zakresie powierzchni biologicznie czynnej oraz kubatury budynku. Dokonując oceny innej z grup zarzutów podniesionych przez pozwanego zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyżej przytoczony art. 36 ust. 1) wiążą uprawnienie do domagania się odszkodowania ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, nie zaś ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Nie jest wykluczona zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, pomimo pozostawienia tego samego przeznaczenia nieruchomości. Taka sytuacja zachodzi właśnie w sprawie niniejszej – jakkolwiek przeznaczenie nieruchomości pozostało bez zmian – jest to mieszkalnictwo, usługi, urządzenia parkingowe, jednak sposób korzystania z niej zmienił się w sposób radykalny, który kolokwialnie można sprowadzić do spostrzeżenia, iż po wejściu w życie planu na nieruchomości zbudować można zupełnie inny (mniejszy) obiekt.

Mając powyższe na uwadze oraz treść art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgłoszone powództwo winno zostać uwzględnione w wysokości odpowiadającej ustalonej w toku niniejszego postępowania wysokości straty w majątku powoda w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Okręgowy nie znalazł jednak podstaw do uwzględnienia roszczenia o odsetki. Nie uszło przy tym uwadze, iż jakkolwiek zgodnie z art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właścicielowi w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości przysługują stosowne odsetki za opóźnienie od ceny sprzedaży, jednak nie sposób nie zauważyć, iż wartość nieruchomości ustalana była w toku niniejszego postępowania i ostatecznie okazała się być radykalnie niższa, aniżeli kwota, której zapłaty domagał się powód. W ocenie Sądu Okręgowego wysokość odszkodowania, o której mowa w art. 37 ust. 9 ustawy dotyczy prawidłowo ustalonej wysokości odszkodowania, nie zaś wysokości radykalnie zawyżonej, jak miało to miejsce w realiach sprawy niniejszej. Zwrócić należy uwagę, iż zarówno w korespondencji przedsądowej, jak również we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej poprzednik powodowej spółki wskazywał na kwotę 47 137 000 zł jako poniesionej szkody – a zatem kwotę trzykrotnie wyższą, aniżeli ostatecznie ustalona w wyniku niniejszego postępowania kwota straty odpowiadająca utracie wartości nieruchomości. W takiej sytuacji nie sposób dodatkowo obciążać pozwanego kosztami opóźnienia w wypłacie odszkodowania w sytuacji, w której wysokość tego odszkodowania została w sposób niewątpliwy ustalona dopiero w toku postępowania sądowego. Tym samym odsetki powodowi należą się co najwyżej od daty wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze Kodeksu postępowania cywilnego poprzez ich wzajemne zniesienie, uznając, że za takim rozstrzygnięciem przemawia wynik postępowania. Roszczenie powoda zostało uwzględnione jedynie w części, zaś pierwotnie dochodzona z tego tytułu kwota okazała się być wygórowana, co prowadzi do wniosku o potrzebie podjęcia przez pozwanego w tym zakresie obrony.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.