

Sygn. akt I Ca 117/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mikos - Bednarz

Sędziowie: SO Marta Truszkowska

SO Grzegorz Zabielski (spr.)

Protokolant: Emilia Romanik

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Ostrołęce

na rozprawie sprawy

z powództwa D. K.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 8 grudnia 2017 roku, sygn. akt I C 950/17

### **orzeka:**

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.911,37 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Grzegorz Zabielski Małgorzata Mikos-Bednarz Marta Truszkowska

Sygn. akt I Ca 117/18

## UZASADNIENIE

W ostatecznie ukształtowanym pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Pułtusku powód **D. K.** żądał zobowiązania pozwanej (...) S.A. w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: (...) S.A. w W. kupują w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od Pana D. K. działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,45 ha położonej w miejscowości M. (obręb (...)), objętej KW nr (...) - za cenę 31.841 zł (trzydzieści jeden tysięcy osiemset czterdzieści jeden) zł". Ponadto, powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pozwany **(...) S.A. w W.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ostatecznie na rozprawie 8 grudnia 2017 roku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Wyrokiem wydanym w dniu 8 grudnia 2017 r. w sprawie IC 950/17 Sąd Rejonowy w Pułtusku uwzględnił powyższe żądanie w całości, nakazując pozwanemu złożenie oczekiwanego oświadczenia woli. Sąd uwzględnił też żądanie zwrotu kosztów procesu, zasądzając z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda 5.210 zł.

Podstawą tegoż rozstrzygnięcia były poniższe najważniejsze ustalenia faktyczne i oceny prawne wyrażone na ich gruncie.

Nieruchomość rolna oznaczona numerem 38, położona w miejscowości M., należała pierwotnie do rodziców powoda - W. K. i I. K.. Działki ewidencyjne o numerach (...) powstały z jej podziału, przedstawionego na mapie z projektem podziału K. (...)(...)przyjętej do (...) Ośrodka (...) 7 lipca 2008 roku i zatwierdzonej decyzją Wojewody (...) z 11 lutego 2009 roku w ramach realizacji inwestycji pod nazwą „Budowa dwupoziomowych skrzyżowań dróg z torami kolejowymi – budowa na linii kolejowej E-65 W. – G. wiaduktu drogowego w km 63,953 w ciągu drogi wojewódzkiej nr (...) oraz wiaduktu kolejowego w km 65,092 w ciągu drogi powiatowej nr (...) wraz z budową drogi objazdowej od km 63,953 do km 65,092 tej linii kolejowej, na terenie gminy N.”. Lokalizacja linii kolejowej inwestycji została ustalona m.in. na działce o numerze ewidencyjnym (...).

22 lutego 2011 roku W. K. i I. K. darowali swojemu synowi D. K. m.in. działkę o numerze (...) o powierzchni 0,45 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Powyższa nieruchomość została oznaczona w wypisie z rejestru gruntów za numerem (...) jako grunty orne. Nieruchomość została obciążona służebnością osobistą mieszkania na rzecz W. H. i I. K., jednakże w dniu 29 czerwca 2017 roku wyrazili oni zgodę na wykreślenie tejże służebności z księgi wieczystej numer (...) w zakresie, w jakim obciąża ona działkę numer (...) i w tym zakresie zrzekli się służebności.

Wartość części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze (...) i powierzchni 0,45 ha, wydzielonej liniami rozgraniczającymi teren, ustalonymi decyzją Wojewody (...) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej z 11 lutego 2009 roku dla potrzeb nabycia przez (...) S.A. wynosi 31.841 zł.

Zarówno jej pierwotni właściciele, jak i obecny właściciel występowali wielokrotnie o wykupienie tejże nieruchomości przez (...) S.A. w W., sporządzając: podania, wnioski, pisma, oraz ostateczne wezwanie do wykupu nieruchomości. 6 maja 2011 roku zespół opiniujący (...) S.A. w W. stwierdził, że działka o numerze ewidencyjnym (...), użytkowana jest jako działka rolna i nie posiada dojazdu.

5 października 2012 roku członkowie zespołu opiniującego (...) S.A. stwierdzili, że zasadnym jest jej nabycie od D. K. za cenę 31.841 zł, zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, a zapłata powyższej kwoty nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego nabycia przedmiotowej nieruchomości. (...) S.A. w W. ostateczną decyzją z listopada 2011 roku uznali za zasadne jej nabycie od powoda, jednakże pismem z 12 lipca 2017 dyrektor projektu uznał, że nie jest możliwe wdrożenie wykupu nieruchomości bez ponownego przeprowadzenia postępowania w zakresie nabycia nieruchomości, albowiem operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony jedynie przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

D. K. otrzymywał dopłaty unijne z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w W. na działkę o numerze (...) w latach 2007-2014. W latach 2015-2017 przedmiotowa działka nie była zgłaszana do płatności w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.

Pierwotnie cała działka o nr (...) stanowiła grunt rolny, uprawiane było na niej zboże, ziemniaki, warzywa. Obecnie jest to ugór, a sytuacja taka trwa od roku następnego po ukończeniu prac budowlanych przez wykonawców (...) S.A. w W.. W trakcie realizacji inwestycji B. K. dojeżdżał do swojej nieruchomości tymczasową drogą urządzoną na działce (...) przez wykonawcę inwestycji, za zgodą ówczesnych właścicieli nieruchomości. Droga ta została zlikwidowana po ukończeniu inwestycji. Wykonawcy pozostawili na działce tłuczeń i gruz, które zalegają na powierzchni gleby. Obecnie na działce rosną półtorametrowe samosiejki, a grunt jest zakrzaczony.

W następnym sezonie po zakończeniu inwestycji, D. K. próbował dojeżdżać do swojego gruntu przez nieruchomości sąsiednią, jednakże jej właścicielka sprzeciwiła się temu. Od tego czasu działka numer (...) stanowi nieużytek, a doprowadzenie gruntu do stanu prawidłowej gospodarki rolnej wymagałobyłożenia znacznych środków finansowych. W konsekwencji, przedmiotowa działka od kilku lat jest nieuprawiana rolniczo. Jest nieprzydatna do dalszej produkcji rolnej i nie posiada dostępu do drogi publicznej. W związku z zakończoną inwestycją i wybudowanym nasypem spływa na działkę woda, a grunt jest podmokły, często stoi na nim woda. Przed rozpoczęciem inwestycji droga znajdowała się na tym samym poziomie co działka. Przy drodze znajdowały się rowy melioracyjne oraz odwodnienia. Wówczas woda nie stała na działce, a podczas opadów wsiąkała albo spływała do rowów. Studzienki kanalizacyjne odprowadzające wodę znajdują się na szczycie wiaduktu w asfalcie, natomiast wzdłuż nasypu studzienek nie ma. Woda ze studzienek „nie ma gdzie spływać”, a studzienki nie nadają się do zbierania wody. Od strony działki (...) nie ma w ogóle studzienek odprowadzających wodę opadową.

Przed rozpoczęciem inwestycji do omawianej nieruchomości była możliwość dojazdu bezpośrednio z drogi publicznej. Grunt nie był zalewany, był utrzymany w prawidłowej kulturze rolnej. Łączna powierzchnia działki ewidencyjnej numer (...), która uległa podziałowi na działki o numerach (...) wynosiła 0,70 ha i miała regularny kształt prostokąta. Obecnie działka ewidencyjna nr (...) ma kształt trapezoidalny. Z uwagi na małą powierzchnię upraw i niedogodny kształt nieruchomości, uprawa gruntu sprzętem rolniczym byłaby znacznie utrudniona.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo było zasadne w całości.

W sprawie niniejszej znajdowały zastosowanie przepisy ustawy z 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (t.j. – Dz.U. z 2007, nr 16, poz. 94 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym – na mocy art. 3 ust. 1 ustawy z 6 grudnia 2008 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2009 roku, Nr 1, poz. 3) – w dacie wydania decyzji z 11 lutego 2009 roku o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, która stała się ostateczna 16 kwietnia 2009 roku, a w szczególności art. 9t omawianej ustawy, który stanowił, że jeżeli w przypadku, o którym mowa w art. 9s ust. 3, przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, minister właściwy do spraw transportu jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa tej części nieruchomości. Jednocześnie, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 6 grudnia 2008 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2009 roku, Nr 1, poz. 3) w zw. z art. 1 pkt 1) litera a) ustawy z 6 grudnia 2008 roku o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2009 roku, Nr 1, poz. 3) i art. 9 o nowelizowanej ustawie z 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, w prawa i obowiązki dotychczasowego wnioskodawcy – ministra właściwego do spraw transportu – wstępowały z mocy prawa z datą wejścia w życie nowelizującej ustawy w życie (22 stycznia 2009 roku) – (...) S.A. w W..

Z tych też przepisów wynikała legitymacja bierna pozwanego w niniejszej sprawie, w tym zgłoszone względem niego żądanie złożenia oświadczenia woli określonej treści.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezsporne było, że lokalizacja linii kolejowej inwestycji została ustalona m.in. na działce o numerze ewidencyjnym (...), a działka ta na mocy art. 9q ust. 1 pkt 7 ustawy o transporcie kolejowym stała się własnością jednostki samorządu terytorialnego, jaką jest (...) S.A. w W.. Bezsporne było również, że D. K. posiada tytuł prawny do nieruchomości o numerze 38/2.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia czy „pozostała część gruntu” – to jest działka nr (...) wydzielona po przejściu na rzecz Skarbu Państwa działki (...) na cele inwestycji kolejowej, „nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele”.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, pierwotnie cała działka o nr (...) stanowiła grunt rolny, uprawiane było na niej zboże, ziemniaki, warzywa. Był do niej swobodny dostęp od strony drogi publicznej, miała ona regularny kształt i powierzchnię umożliwiającą jej prawidłowe wykorzystanie na cele rolne.

Była również zmeliorowana a powierzchnia gleby utrzymana była w prawidłowej kulturze rolnej (nie zalegały na niej pozostałości gruzu, tłucznia).

Tymczasem, aktualnie, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, grunt stanowiący działkę o numerze (...), na skutek przeprowadzonej przez pozwaną inwestycji, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Praktycznie od czasu zakończenia inwestycji przez pozwaną grunt ten nie jest uprawiany. Przedmiotowa działka jest nieprzydatna do dalszej produkcji rolnej, albowiem nie posiada dojazdu od strony drogi publicznej. W związku z zakończoną inwestycją i wybudowanym nasypem, notorycznie spływa na działkę woda, a ziemia jest podmokła. Od czasu inwestycji działka numer (...) stanowi nieużytek, a doprowadzenie gruntu do stanu używalności wymagałoby nakładu znacznych środków. Obecnie D. K. nie wykonuje na działce żadnych prac, gdyż nie może tam wjechać, betonowe płyty posadowione podczas prac zostały zlikwidowane. Wykonawcy pozostawili tę działkę w stanie degradacji gleby, albowiem na działce znajduje się tłuczeń, gruzu pozostawione po zakończonych pracach.

W ocenie Sądu, przedmiotowa działka nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Co więcej, w latach 2004-2014 na działkę niegdyś 38, obecnie 38/2 ówczesny właściciel otrzymywał dopłaty unijne, jednak w latach 2015-2017 nieruchomość numer 38/2 nie była zgłaszana do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa celem uzyskania środków finansowych w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.

Nie można podzielić argumentacji pozwanej, że grunt może nadawać się do prawidłowej gospodarki, a w tym celu powód winien podjąć działania zmierzające do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Należy zauważyć, że ustawa o transporcie kolejowym, a w szczególności norma będąca podstawą roszczenia, nie uzależnia istnienia roszczenia o „nabycie” pozostałej części nieruchomości od podjęcia działań przez właściciela tego gruntu zmierzających do doprowadzenia gruntu do używalności. Takie działania ewentualnie winna podjąć pozwana. Co więcej, brak jest podstaw ku temu aby, to na powoda przerzucić ciężar obowiązków związanych z przeprowadzeniem prawidłowej melioracji gruntu i nasypu kolejowego, z którego następuje zalewanie nieruchomości powoda, czy też działań związanych z rekultywacją terenu (usunięciem tłucznia i gruzu) i doprowadzeniem rolnej warstwy gleby do stanu używalności. Omawiany grunt „nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele” - nie na skutek działań powoda, czy też jego poprzedników prawnych, lecz na skutek działania pozwanej i przeprowadzonej przez nią inwestycji skutkującej de facto częściowym wywłaszczeniem dotychczasowych właścicieli gruntu. Przedmiotowa działka nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele – cele rolne – również z powodu jej małej powierzchni. Oczywistym jest, że w przypadku gruntu o takiej powierzchni i takim kształcie (również mniejszym) powód mógłby prace rolne wykonywać ręcznie (np. dokonując zbiorów plonów zboża kosą i sierpem), jednakże takie metody pracy w dzisiejszych czasach są przestarzałe, nieefektywne ekonomicznie, a okoliczność ta tym bardziej przemawiają za zasadnością powództwa.

W końcu, należy również zauważyć, że z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy niniejszej wynika, że pracownicy działający w imieniu pozwanej na etapie przedsądowym również wielokrotnie wskazywali w dokumentach wytwarzanych w imieniu pozwanej, iż działka numer (...) w rzeczywistości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Mimo tych działań i de facto uznawania roszczenia powoda co do zasady, do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości nigdy nie doszło.

I już ostatecznie, warto wskazać, że pozwany nie kwestionował również wartości omawianej nieruchomości, co więcej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego w imieniu pozwanej na kwotę 31.841 zł.

Wszystkie wyżej wymienione okoliczności zdaniem Sądu przemawiały za uznaniem, że roszczenie jest uzasadnione i należało je uwzględnić.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W myśl art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia

oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Mając na uwadze całość materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz istnienie po stronie pozwanej obowiązku – wynikającego z art. 9t ustawy z 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym – nabycia od powoda nieruchomości objętej pozwem i brak sporu co do ceny nabycia nieruchomości, Sąd uznał zasadność powództwa w całości, nakazując pozwanej (...) S.A. w W. złożenie oświadczenia woli zgodnie z żądaniem pozwu, o następującej treści: (...) S.A. w W. kupują w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od D. K. nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,45 ha, położoną w miejscowości M(...), objętą księgą wieczysta nr (...) za cenę 31.841,00 zł (trzydzieści jeden tysięcy osiemset czterdzieści jeden złotych).” – o czym orzeczono w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez pozwanego, który zarzucił mu naruszenie:

1. Przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 9 t ust. 2 ustawy z 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (tj. – Dz.U. z 2016, poz. 1727 ze zm.), poprzez przyjęcie błędnego poglądu prawnego, zgodnie z którym, pomimo że część nieruchomości (jaka pozostała po wywłaszczeniu własności powoda) była wykorzystywana przez powoda po wywłaszczeniu w dotychczasowy sposób, tzn. dokładnie tak jak przed wywłaszczeniem (...) co czyni żądanie powoda bezzasadnym, gdyż ww. przepis uzależnia obowiązek nabycia pozostałej części nieruchomości przez (...) S.A. od udowodnienia, że „pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele”.

2. Naruszenie prawa procesowego w postaci:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez wybiórczą i dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego,

b) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 252 k.p.c. przez pominięcie przy ocenie materiału dowodowego skutków prawnych związanych z faktem przeprowadzenia dowodów z dokumentów urzędowych m.in. informacji z (...), że powód pobierał dopłaty bezpośrednie do działki o nr ewid. 38/2,

c) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 252 k.p.c., poprzez pominięcie przy ocenie materiału dowodowego skutków prawnych związanych z faktem przeprowadzenia dowodu z dokumentów urzędowych, m.in. decyzji Wojewody (...) o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej z dnia 11.02.2009 r., z której treści wynika, że inwestycja powinna być przeprowadzona w taki sposób, aby nie pozbawiać dostępu do drogi publicznej, w związku z czym ustalenie w tym zakresie powinno doprowadzić do uznania, że powód nie jest w sensie prawnym pozbawiony dostępu do drogi publicznej, ponieważ dysponuje roszczeniem do pozwanego o zapewnienie mu dostępu do drogi lub zwrotu kosztów ustanowienia służebności drogowej,

d) art. 233 k.p.c., poprzez nieprawidłowe ustalenie, że powód jest pozbawiony dostępu do drogi publicznej, w sytuacji gdy ma możliwości prawne, aby takowy dostęp sobie zapewnić,

e) art. 233 k.p.c., poprzez częściowo nieprawidłowe ustalenie w zakresie stanu faktycznego, czego przejawem było m.in. przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód nie mógł korzystać z działki nr (...) w taki sam sposób, jak przed wywłaszczeniem,

Wskazując na powyższe skarżący wnosił o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie odmiennie - co do istoty, poprzez oddalenie powództwa w całości jako niezasadnego;

2. Zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego pełnej kwoty kosztów procesu, w tym żądanej w odpowiedzi na pozew kwoty kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem I instancji, powiększonej o koszty zastępstwa procesowego przed Sądem odwoławczym.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o:

1. Oddalenie apelacji strony pozwanej i utrzymanie w mocy zaskarżonego wyroku;
2. Zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych,

Na rozprawie apelacyjnej strony podtrzymały wyżej zaprezentowane stanowiska.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

**Apelacja pozwanego była bezzasadna, więc została oddalona w całości.**

W związku ze sformułowaniem przez pozwanego zarzutów naruszenia zarówno przepisów prawa procesowego, jak i przepisów prawa materialnego, na wstępie wypadało przypomnieć, że kontrola prawidłowości zastosowania czy też wykładni prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy, przy czym Sąd drugiej instancji, rozpoznający sprawę na skutek apelacji, nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, mająca moc zasady prawnej, OSNC 2008/6/ 55).

Zgodnie z ugruntowanymi poglądami przyjmowanymi w orzecznictwie, system apelacji pełnej nakłada na sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Jeżeli te własne ustalenia są zgodne z ustaleniami dokonanymi przez sąd pierwszej instancji, nie istnieje potrzeba ich powtarzania i wystarczające jest powołanie się na nie (wyrok SN z dnia 30 września 2009r. VCSK 95/09, LEX nr 688059).

W nawiązaniu do zarzutów podniesionych w apelacji trzeba wskazać, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów i stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (...). W orzecznictwie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 398/03, LEX nr 174215), a tego skarżący w sposób skuteczny nie uczynił.

W przekonaniu Sądu II instancji ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i znajdują pełne oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Wbrew zarzutowi podniesionemu w apelacji, Sąd I instancji ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w sposób wszechstronny, prawidłowy i obiektywny – zgodnie z dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c., i na jego kanwie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia żądania pozwu.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy przyjął za własne zasadnicze ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jak i ocenę prawną wyrażoną na ich gruncie, więc nie zachodzi potrzeba ich powielania w ramach ustaleń faktycznych dokonywanych w postępowaniu apelacyjnym.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzuty pozwanego zawarte w apelacji są jedynie polemiką z trafnymi ustaleniami Sądu w spornym zakresie, podjętą w oparciu o subiektywną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Wbrew zapatrywaniu skarżącego przedmiotowa sprawa nie sprowadza się jedynie do kwestii interpretacji art. 9 t ust. 2 pkt 1 ustawy o transporcie kolejowym, lecz - przede wszystkim - do oceny na gruncie tegoż przepisu następstw w sferze dalszego korzystania przez powoda z atrybutów właścicielskich po wywłaszczeniu i zagospodarowaniu części

działki oznaczonej numerem (...), stanowiącej w przeszłości własność jego rodziców na cele określone w decyzji o wywłaszczeniu. Jest niespornym, że przed wywłaszczeniem nieruchomości oznaczona w ewidencji gruntów numerem 38, miała powierzchnię 0,70 ha i była użytkowana jako grunt rolny. Miała swobodny dostęp do drogi publicznej. Wyniki postępowania dowodowego nie uprawniają do ustalenia, że poprzedni właściciele tej nieruchomości - rodzice powoda natrafiali na jakiegokolwiek ograniczenia przy korzystaniu z niej zgodnie z jej przeznaczeniem (np. okresowe podtopienia, ograniczenia w korzystaniu z niektórych maszyn rolniczych). Oczywiście już wówczas działka nie miała dużej powierzchni, ułatwiającej jej uprawę czy też wybór sposobu użytkowania, tym niemniej nie zostało wykazane, że jej uprawa była nierentowana w warunkach jej rolniczego wykorzystywania.

Ta sytuacja uległa diametralnej zmianie na skutek wywłaszczenia rodziców powoda z części tej działki, ograniczającego jej powierzchnię do 45 arów. Samo ograniczenie jej powierzchni przy niezmienionych stosunkach sąsiedzkich zasadniczo nie pozbawiałoby możliwości dalszego użytkowania tej działki zgodnie z jej przeznaczeniem, choć w ocenie Sądu, czyniło je mniej intratnym. Nie trzeba dodawać, że w przypadku gruntów rolnych (z wyłączeniem tzw. działów specjalnych) z zasady bardziej intratnym finansowo jest użytkowanie działki o znacznie większej powierzchni, zwłaszcza przy nieograniczonym dostępie do bardzo zawansowanego technologicznie parku maszynowego, którego wykorzystywanie we współczesnym rolnictwie determinuje wysokość kosztów uzyskiwania dochodów z upraw gruntów rolnych.

Kluczowym zdarzeniem dla oceny możliwości prawidłowego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem było - zdaniem Sądu - wybudowanie wiaduktu drogowego, które to spowodowało odcięcie pozostałej części działki o numerze (...) od drogi publicznej. Poza tym nie może budzić wątpliwości, że wpłynęło na układ stosunków wodnych w obrębie rejonu, na którym zlokalizowano to skrzyżowanie. Doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, że każda budowla tego rodzaju, w jakimś zakresie oddziałuje na układ stosunków wodnych w jej najbliższym sąsiedztwie. Stąd za wiarygodne należy uznać twierdzenia i dowody na ich poparcie odnośnie spływania i zalegania wody na gruncie powoda. Strona pozwana nie wykazała, aby przedmiotowa inwestycja została przeprowadzona z dbałością o zachowanie prawidłowych stosunków wodnych także w obrębie gruntów rolnych przylegających do tegoż skrzyżowania.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, konieczność zorganizowania dostępu do drogi publicznej dla tak niewielkiej działki, mającej być w dalszym ciągu użytkowaną rolniczo, w połączeniu z koniecznością pokrycia kosztów jej ustanowienia, przy uwzględnieniu uszczerbku dla gruntów rolnych, przez które miałby być przeprowadzona, czyni dalsze użytkowanie tej działki zajęciem pozbawionym intratności, a to jest przecież główny cel gospodarczego korzystania z nieruchomości o takim przeznaczeniu. Wypada też dodać, że wpływ na tę intratność ma również konieczność dostosowania rodzaju i sposobu upraw na tej działce do tych wszystkich ograniczeń w dostępie do niej, będącym następstwem jej aktualnego położenia. Nawet gdyby powód wystąpił o ustanowienie służebności drogowej, to nie sposób zakładać, aby Sąd ustanowił do niej dostęp dla każdego sprzętu wykorzystywanego w rolnictwie, w tym maszyn o stosunkowo dużej szerokości. (np. kombajn). Pamiętać trzeba o tym, aby taka służebność nie ograniczała nadmiernie gruntów, przez które przebiega (art. 145 k.c.). To oznacza, że powód zmuszony byłby dobierać sprzęt, którego mógłby faktycznie używać na tak małej powierzchni działki z ograniczonym dostępem do niej. To z kolei czyni korzystanie z takiej nieruchomości zupełnie nierentownym, nawet przy korzystaniu z tzw. dopłat unijnych.

Trafnie Sąd I instancji skonstatował, że właściciel nie ma obowiązku wykorzystania wszystkich prawnych możliwości poprawy warunków korzystania ze swojej nieruchomości, zwłaszcza wszczynania różnych postępowań i wnikania się w spory z sąsiadami, w celu zapewnienia sobie prawnego dojazdu do nieruchomości, którego został pozbawiony w następstwie zlokalizowania inwestycji na wywłaszczonym gruncie. Z żadnego przepisu ustawy nie wynika bowiem, aby przed wystąpieniem z żądaniem wykupu, właściciel ograniczony w sposobie korzystania z pozostałej części nieruchomości, musiał wykorzystać wszelkie prawne możliwości poprawiające warunki gospodarowania na takiej działce. Więcej, to na pozwanym spoczywał obowiązek zapewnienia dalszego dojazdu do nieruchomości przylegających do skrzyżowania, o czym wspomniał sam skarżący w swojej apelacji, odwołując się do treści decyzji wojewody.

W tym opisanym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, aby pozostała część działki nadawała się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Wbrew zapatrywaniu skarżącego, tegoż wniosku nie przekreśla fakt otrzymania przez powoda w poprzednich latach już po wywłaszczeniu tzw. dopłat unijnych m.in. z tytułu użytkowania tej nieruchomości. Celem postępowania dowodowego w niniejszej sprawie nie było ustalenie czy powód zasadnie korzystał z tych dopłat. Odpowiednie dochodzenie w tej kwestii należy do organu wydającego decyzję w tym przedmiocie. Jednakże nawet rolnicze uprawianie takiej nieruchomości nie oznacza, że można je uznać za przejaw „prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele”. To nieokreślone i niezdefiniowane w przepisach prawa pojęcie ewidentnie wiąże się z pojęciem ekonomicznej opłacalności produkcji rolnej. Nie można mówić o prawidłowym wykorzystaniu nieruchomości na dotychczasowe cele, jeśli to dalsze korzystanie z niej wiąże się ze znacznie większymi trudnościami bądź ograniczeniami, ponoszeniem dużych nakładów, nie znajdujących wystarczającej rekompensaty w uzyskiwanych dochodach z tej nieruchomości.

I z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Trudno bowiem zakładać aby uprawa tej działki powstałej w wyniku podziału działki o numerze (...) zgodnie z jej przeznaczeniem w tych wszystkich wskazanych uwarunkowaniach, przynosiłaby powodowi godziwy zysk, bo tym przecież powinien kierować się rolnik użytkujący grunt rolny. Nie sposób byłoby uznać za przejaw prawidłowego wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele uprawianie jej przez powoda w warunkach prowadzenia tej działalności z ciągłą stratą. Nie można wymagać od powoda aby dopłacał do tej działalności z dochodów osiągniętych z innych źródeł, tylko po to by podtrzymać dalsze użytkowanie tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Na zakończenie wypada jeszcze raz przypomnieć, że w pierwszej fazie negocjacji komisja wyznaczona przez pozwanego, co istotne - po dokonaniu oględzin tejże nieruchomości, nie negowała istnienia przesłanek do wykupienia tej pozostałej części nieruchomości (protokół z rokowań k 39). Jediną wskazaną przez pozwanego przyczyną odstąpienia od nabycia tej nieruchomości była dezaktualizacja operatu szacunkowego (k 44).

W tym stanie rzeczy trudno znaleźć argumentację przemawiającą za trafnością zarzutów podniesionych w apelacji. Żaden z nich nie był podnoszony w fazie negocjacji prowadzonych przez strony. Od czasu ich przeprowadzenia nie uległ przecież zmianie ani stan faktyczny, ani stan prawny stanowiący podstawę roszczenia o wykup nieruchomości.

Z tych wszystkich przyczyn apelację pozwanego należało oddalić, orzekając jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od skarżącego na rzecz powoda, który wygrał – co do zasady – spór w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z jego wnioskiem, złożonym przy rozpoznaniu apelacji, zwrot kosztów zastępstwa prawnego obejmujący równowartość minimalnego wynagrodzenia adwokackiego ustalonego na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015, poz. 1800) oraz zwrot wydatków na dojazd do Sądu (111,37 zł – k 173 v) poniesiony przez pełnomocnika powoda.

Marta Truszkowska Małgorzata Mikos-Bednarz Grzegorz Zabielski