

***Sygn. akt I ACa 1729/14***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Dorota Markiewicz (spr.)

Sędzia SA Beata Kozłowska

Sędzia SO del. Tomasz Szanciło

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i R. K.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I C 789/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od E. K. i R. K. na rzecz (...) W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1729/14

## UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i R. K. wnieśli o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „ (...) W. kupuje od małżonków R. i E. K. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr (...) w obrębie (...) jednostka ewidencyjna (...) o powierzchni 1089 m<sup>(2)</sup> położoną w W. w dzielnicy U., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi zbiór dokumentów (...), na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r., nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) za kwotę 800.000,00 zł” oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż działka o nr. ew. (...) powstała wskutek podziału działki nr (...) i nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania do celów dotychczasowych, w związku z czym na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych domaga się wykupu przez (...) W. działki (...) za cenę 800.000 zł.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. W ocenie pozwanego powództwo jest niezasadne i winno zostać oddalone, gdyż powodowie nie wykazali, aby zostały

spełnione przesłanki wskazane w art. 13 ust. 3 ustawy obligujące zarządcę drogi do wykupu w imieniu (...) W. działki nr (...).

Pismem z dnia 5 listopada 2013 r. strona powodowa zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...)W. kupuje od małżonków R. i E. K. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr (...) w obrębie (...), jednostka ewidencyjna(...) o powierzchni 1089 m<sup>(2)</sup> położoną w W. w dzielnicy U., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi zbiór dokumentów (...), na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r., nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) za kwotę 879.336 zł”. W pozostałej części żądanie zawarte w pozwie zostało podtrzymane.

Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. strona powodowa ponownie zmodyfikowała żądanie pozwu, wnosząc o zobowiązanie pozwanego do wykupu przedmiotowej nieruchomości za kwotę 961.587 zł.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i obciążył powodów kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działki o nr ew. (...) z obrębu (...). Umową z dnia 9 lutego 1980 r. nabyli udział wynoszący 1/2 w przedmiotowej nieruchomości, natomiast postanowieniem z dnia 28 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie stwierdził nabycie przez małżonków E. M. i R. K. własności pozostałego udziału w wysokości 1/2 przez zasiedzenie z dniem 12 grudnia 2005 r.

W wyniku podziału działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) na mocy decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 10 czerwca 2009 r. o ustaleniu lokalizacji drogi dla inwestycji budowy ul. (...) wydanej na wniosek Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych, w trybie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, powstały działki o nr. ew. (...) o pow. 1089 m<sup>2</sup>, (...) o pow. 1701 m<sup>2</sup> oraz (...) o pow. 540 m<sup>2</sup>. Działka nr (...) została objęta inwestycją budowy drogi i przeszła na własność (...) W. na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

Powodowie przed podziałem działki nr (...), działkę oznaczoną nr (...) przeznaczali i wykorzystywali na cele rekreacyjne, uprawiali na niej warzywa, owoce. Po wybudowaniu na działce nr (...) drogi publicznej - ul. (...), działka nr (...) posiada dostęp do tej drogi bez możliwości zjazdu bądź wjazdu na nią. Do działki można dojść chodnikiem biegnącym wzdłuż ul. (...) od strony ul. (...).

Pismem z dnia 23 lutego 2010 r. powodowie wnieśli do Urzędu (...) W. o wykup działek nr (...), wskazując, iż w wyniku podziału działki nr (...) oraz wywłaszczeniu działki nr (...) pozostałe działki (...) obecnie nie nadają się do wykorzystywania na dotychczasowe cele.

W odpowiedzi na wniosek, Urząd Miasta (...) w piśmie z dnia 11 października 2010 r. poinformował, iż po zasięgnięciu opinii Biura (...) w niniejszym przypadku nie zachodzą przesłanki określone w art. 13 ust 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, a zatem przedmiotowe działki nie kwalifikują się do wykupu na rzecz (...) W. w ww. trybie.

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 r. powodowie zwrócili się do Prezydenta (...) W. z wnioskiem o nabycie działki o nr. ew. (...) w drodze wywłaszczenia. Jako przyczynę powyższego wskazali brak możliwości prawidłowego wykorzystywania działki do celów dotychczasowych, zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 17 lipca 2012 r. (...) W. poinformowało, że brak jest przesłanek do przeprowadzenia procedury wykupienia przedmiotowej działki w trybie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, stwierdzając, iż powodowie nie wskazali żadnych nowych okoliczności, które uzasadniałyby ponowne zbadanie sprawy, natomiast inwestycja budowy ul. (...) nie pogorszyła stanu wykorzystywania działek na dotychczasowe cele.

W dniu 7 listopada 2013 r. uchwałą Rady (...) W. dla terenu działki (...) został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie o przeznaczeniu cmentarnym (symbol ZC).

Sąd na wniosek strony powodowej dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej działki nr (...) w obrębie (...) według aktualnych cen rynkowych, oraz wartości tejże działki jako stanowiącej część składową działki o nr (...), według stanu na dzień poprzedzający przejęcie działki o nr (...) na podstawie decyzji wywłaszczeniowej, a cen aktualnych. Przedstawiona wycena końcowa uznana została przez Sąd za obiektywny dowód w sprawie, jednakże dowód ten, w tym zakresie, został pominięty, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wedle Sądu wnioski strony powodowej o dokonanie oględzin przedmiotowej nieruchomości oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, a także wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości według cen aktualnych wobec faktu, iż nieruchomość jest przeznaczona na cmentarz, podlegały oddaleniu, albowiem biorąc pod uwagę wynik dotychczasowego postępowania, dopuszczenie tychże dowodów nie byłoby celowe i wygenerowałoby zbędne koszty i zwłokę.

Ponadto Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, mając na uwadze, że dowód ten ma w istocie charakter pomocniczy i może być przeprowadzony wyjątkowo, gdy w świetle oceny Sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu dotychczas zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oparty na dokumentach jest spójny i pozwala wydać rozstrzygnięcie bez potrzeby przeprowadzania dowodu z przesłuchania stron.

Sąd zważył, że podstawę prawną dochodzonego roszczenia o wykup nieruchomości stanowi przepis art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 roku, nr 193, poz. 1194 t. j. ze zm.), zgodnie z którym w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4 specustawy, jeżeli przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości. Art. 12 ust. 4 tej ustawy, do którego odsyła art. 13 ust. 3, wskazuje, że nieruchomości lub ich części, o których mowa w art. 11f ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa odpowiednio własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych albo własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Wykładnia językowa art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przemawia za przyjęciem, że chodzi w nim o pozbawienie właściciela nieruchomości własności części nieruchomości (kupno lub wywłaszczenie), które wywołuje konsekwencje w postaci nieprzydatności okrojonej części do dalszego wykorzystywania na dotychczasowe cele. Przesłankami roszczenia przyznanego właścicielowi nieruchomości jest zatem kupno lub wywłaszczenie części nieruchomości oraz utrata przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania, zgodnie dotychczasowymi celami. Na zależność przyczynowo-skutkową pomiędzy tymi zdarzeniami wskazuje określenie warunku "jeżeli nabywana jest część nieruchomości". Zwrot "dotychczasowe cele" dotyczy czynienia z pozostałej części nieruchomości użytku odpowiadającego wcześniejszemu założeniu. Określenie tych celów dokonywane jest drogą analizy korzystania z nieruchomości zanim doszło do podziału i przejęcia jej części oraz możliwości jego kontynuacji. Chodzi o faktyczne korzystanie z nieruchomości przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów. Za takim rozumieniem art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przemawia również wykładnia funkcjonalna, wskazująca na dążenie do ograniczenia negatywnych skutków wywłaszczenia. Pozbawienie własności nieruchomości, znajdujące usprawiedliwienie w realizacji celu społecznie pożądanego, powinno co do zasady ograniczać się do niezbędnej jej części. Przejęcie całej nieruchomości podyktowane powinno być zabezpieczeniem interesu właściciela, jednakże takie działanie stanowi jedynie wyjątek od zasady, który

powinien być ściśle określony i interpretowany (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r., sygn. III CZP 35/13).

Bezsprzeczną okolicznością w przedmiotowej sprawie jest spełnienie pierwszej przesłanki z art. 13 ust. 3 specustawy, czyli fakt pozbawienia powodów części nieruchomości o nr(...) która obecnie oznaczona jest jako działka nr (...). Kolejna przesłanka dotyczy wykazania, iż brak jest możliwości prawidłowego korzystania w dotychczasowym celu z części nieruchomości pozostałej po przejęciu na potrzeby inwestycji drogowej to jest w tym wypadku z działki nr (...). W ocenie Sądu strona powodowa przesłanki tej nie wykazała.

W pozwie powodowie twierdzili, iż przed podziałem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), część tej działki stanowiącą obecnie działkę nr (...) wykorzystywali na cele rekreacyjne – uprawę warzyw, owoców i odpoczynek. Natomiast po wybudowaniu na wyłączonej działce drogi publicznej – ul. (...), do której nie mają z działki nr (...) dostępu, to jest ani zjazdu ani zejścia, jak również nie mają z działki tej bezpośredniego dostępu do żadnej innej drogi publicznej, pozostała część po wyłączeniu straciła dla nich nie tylko dotychczasową, ale jakąkolwiek użyteczność.

Zdaniem Sądu powodowie, w postępowaniu dowodowym przeprowadzonym w niniejszej sprawie, nie wykazali braku możliwości wykorzystywania działki nr (...) na dotychczasowe cele to jest rekreację, uprawę warzyw i owoców. Okoliczność braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przy możliwości dojścia do tej nieruchomości chodnikiem przeznaczonym dla ruchu pieszych, nie stanowi w ocenie Sądu braku możliwości prawidłowego korzystania w dotychczasowym celu, a jedynie pogorszenie warunków korzystania z tej nieruchomości w dotychczasowym celu to jest wypoczynku czy rekreacyjnej uprawy warzyw i owoców, z uwagi na utrudnienie korzystania z niej poprzez brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, tym samym brak możliwości bezpośredniego dojazdu do tej nieruchomości pojazdem silnikowym. W tym miejscu Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywołanej powyżej uchwale z dnia 11 września 2013 r. (sygn. III CZP 35/13), iż „Brak istotnych argumentów na rzecz stanowiska, że do przesłanek roszczenia sformułowanego w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku należy pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, również w zakresie poprzednio prowadzonej działalności, spowodowane nie wyłączeniem części nieruchomości, ale zrealizowaniem inwestycji budowy drogi, zwłaszcza gdy wyłączenie części nieruchomości nie zmieniło sytuacji właścicieli. Pozostaje ono w sprzeczności z podstawową zasadą wykładni, zgodnie z którą wyjątkowe uregulowanie nie może być wykładane rozszerzająco, a tym bardziej przyjmowane do przypadków nieobjętych zakresem tej normy prawnej.”.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. i art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu.

Apelację od wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości. Zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie wszechstronnej oceny materiału dowodowego, oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności:

- uznanie, że nieruchomość po jej częściowym wyłączeniu nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele wobec możliwości dojścia do tej nieruchomości chodnikiem przeznaczonym dla ruchu pieszych biegnącym wzdłuż ul. (...) od strony ul. (...) oraz uznanie, że nastąpiło jedynie pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie, podczas gdy pozbawienie powodów własności części nieruchomości oraz związany z tym brak możliwości bezpośredniego zjazdu, wjazdu oraz bezpośredniego dojścia do niej, wywołuje konsekwencję w postaci nieprzydatności okrojonej części do dalszego wykorzystania na dotychczasowe cele, tj. utratę możliwości czynienia z powstałej części jakiegokolwiek użytku odpowiadającemu wcześniejszemu założeniu;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 232 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że strona powodowa nie wykazała braku możliwości wykorzystywania działki nr (...) na dotychczasowe cele takie jak rekreację, uprawę warzyw i owoców, podczas gdy pozbawienie pozostającej w dyspozycji powodów działki możliwości jakiegokolwiek

dojazdu do nieruchomości pojazdem mechanicznym oraz bezpośredniego dojścia stanowi kryterium prawidłowego wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele, tj. rekreacyjne - uprawę warzyw, owoców i odpoczynku.

Apelujący wnieśli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu stosownie do wyniku procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, nadto zasądzenie kosztów opłaty sądowej i zastępstwa procesowego za II instancję

Powodowie wnieśli również o dopuszczenie dowodu z fotografii działki (...) i jej otoczenia załączonych do apelacji wykonanych w dniu 16.09.2014 r. na okoliczność możliwości użytkowania działki (...) na cele takie jak była użytkowana przed wywłaszczeniem.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i dokonał trafnej wykładni prawa. Nie dopuścił się przy tym naruszenia przepisów postępowania wskazanych w apelacji.

Zarzuty powodów wynikają w znacznej mierze z błędnej interpretacji normy art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Skarżący w istocie wiążą przesłankę pozbawienia tzw. „resztówki” możliwości wykorzystania na dotychczasowe cele ze skutkami realizacji inwestycji drogowej, nie zaś z samym wywłaszczeniem części nieruchomości. Wskazują na to ich twierdzenia i zarzuty dotyczące hałasu, zanieczyszczeń spalinami czy utrudnień w dostępie do działki oraz braku zjazdu na działkę, spowodowanych zainstalowaniem metalowej bariery, ekranów dźwiękoszczelnych, budową jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej. Tymczasem w świetle brzmienia art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przesłanką dochodzenia roszczeń jest wyłącznie niemożność prawidłowego wykorzystania pozostałej części nieruchomości na dotychczasowe cele będąca skutkiem wykupu bądź wywłaszczenia części tej nieruchomości, a nie dalszych zdarzeń, których zaistnienie umożliwił wykup bądź wywłaszczenie. Taki wniosek płynie z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, gdzie roszczenie objęte art. 13 ust. 3 traktowane było jako związane ze skutkiem przejęcia (wywłaszczenia) części nieruchomości (por. wyroki z dnia 28 października 2005 r., I OW 215/05, LEX nr 201437 i z dnia 8 listopada 2011 r., I OSK 1932/10, LEX nr 1149273).

Jak zauważył również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 2003 r., III CZP 35/13 (OSNC 2014/3/27, LEX nr 1371438, Biul.SN 2013/9/5) do tego samego wniosku prowadzi wykładnia systemowa obejmująca odniesienie sensu odtwarzanego zwrotu do innych norm obowiązujących w systemie prawnym. Analogiczne unormowanie przewidziane zostało w art. 113 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej: "u.g.n.") - jeżeli wywłaszczeniem objęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie. Mimo odesłania w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 3 do stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 23 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.), treść art. 13 ust. 3 jest zbieżna z treścią art. 113 ust. 3 u.g.n. Należy przyjąć, że przepis ten stanowi dodatkowe potwierdzenie nabycia pozostałej części nieruchomości, jeśli nie będzie się nadawała do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, także w razie stosowania uproszczenia procedur przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. W wyroku z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 265/11 (LEX nr 1131118). Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że roszczenie przyznane w art. 113 ust. 3 u.g.n. właścicielowi częściowo wywłaszczonej nieruchomości oparte jest na analizie skutków decyzji wywłaszczeniowej. W konsekwencji przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej na

cele budowy dróg części tej nieruchomości jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele, będąca następstwem odłączenia od niej części wywłaszczonej, a nie realizacji inwestycji, na którą przeznaczono działkę wywłączoną.

Niewątpliwie samo wykonanie decyzji wywłaszczeniowej nie wywołało skutków wskazywanych przez powodów w zakresie dolegliwości związanych z hałasem i zanieczyszczeniami oraz utrudnień w dostępie do działki spowodowanych instalacją metalowej bariery i ekranów dźwiękoszczelnych oraz budową jezdni. Tak samo należy ocenić kwestię zniszczenia ogrodzenia oraz odcięcia od wody i prądu – zresztą samo powodowie w apelacji wskazali, że doszło do tego w następstwie wybudowania ulicy (...), a zatem nie jest to rezultat samego wywłaszczenia części nieruchomości. Również okoliczność, że brak jest zjazdu z ulicy na przedmiotową działkę to skutek realizacji inwestycji drogowej, a nie wywłaszczenia. Zatem wszystkie powyższe okoliczności faktyczne, na które powołują się skarżący, nie stanowią ustawowej przesłanki roszczenia o wykup działki w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.

Poza sporem pozostaje okoliczność, że działka powodów nie ma dojazdu do drogi publicznej, ma natomiast do niej dojście. Okoliczność, że dojście to jest – po wybudowaniu ulicy (...) - dłuższe i trudniejsze niż przed tym zdarzeniem, nie uzasadnia uwzględnienia powodztwa, bowiem po pierwsze jest następstwem realizacji inwestycji drogowej, nie zaś samego wywłaszczenia, a po drugie przepis art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. ma zastosowanie w razie niemożności prawidłowego wykorzystywania działki na dotychczasowe cele, nie zaś w wypadku pogorszenia się tej możliwości.

Z uzasadnienia apelacji zdaje się wynikać, że powodowie utracili możliwość uprawiania działki, eksponowane są utrudnienia wynikające z braku dojazdu do działki, a dotyczące dowozu narzędzi, nawozów, nasion, środków ochrony roślin i braku dostępu do wody. Przede wszystkim zauważyć należy, że powodowie wykorzystywali działkę wprawdzie pod uprawę roślin, ale wyłącznie dla własnych potrzeb – w istocie rekreacyjnie oraz na wypoczynek. Natomiast argumentacja apelacji dotyczy gruntów, dla których zasadniczym sposobem wykorzystywania jest produkcja rolna, wymagająca szeroko zakrojonych prac rolnych z wykorzystaniem maszyn. Tymczasem skala wykorzystania rolnego przedmiotowej działki jest znacznie mniejsza, a podstawowym dotychczasowym celem, na który była wykorzystywana, jest wypoczynek, co wprost wynika z ustaleń Sądu I instancji, niezakwestionowanych w apelacji.

Nie można tracić z pola widzenia, że na działce znajduje się około 50 drzew – wiśniowych i orzechowych, zatem charakter upraw nie wymaga intensywnych prac rolnych. Niewątpliwie również taki jej sposób zagospodarowania oznacza konieczność zebrania owoców czy wykonania oprysków, co brak dojazdu znacząco utrudnia. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego znaczne utrudnienie nie jest tożsame z wykluczeniem takiej możliwości, a tylko taka sytuacja pozostaje w hipotezie normy art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. Tylko bowiem całkowita nieprzydatność pozostałej części nieruchomości w wyniku częściowego wywłaszczenia lub wykupu kreuje roszczenie o zobowiązanie zarządcy drogi do jej nabycia.

Istotne znaczenie ma wykładnia pojęcia „prawidłowe wykorzystywanie”. W powszechnym rozumieniu oznacza to korzystanie zgodne z zasadami wynikającymi z wiedzy w danej dziedzinie, logicznego rozumowania i współzycia społecznego. Skarżący próbują w apelacji podważyć wniosek, że takie korzystanie w przypadku przedmiotowej działki jest nadal możliwe, ale nawet z ich argumentacji wynika jednoznacznie, że w istocie w analizowanym stanie faktycznym doszło do pogorszenia się warunków tego korzystania, nie zaś nieprzydatności działki do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele. Powodowie nie udowodnili, że działka taką przydatność utraciła. Z uzasadnienia apelacji wynika, że w ich przekonaniu zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający dla poczynienia takiego ustalenia. Przekonanie to jest błędne.

Po pierwsze jakkolwiek jest faktem powszechnie znanym, że sąsiedztwo ulicy (drogi, z której korzystają pojazdy mechaniczne) zwiększa hałas i zanieczyszczenie, ale nie oznacza to, iż wykluczony jest wypoczynek w takich miejscach, na co wskazuje choćby usytuowanie ogródków działkowych czy parków niejednokrotnie w centrum miasta, przy ruchliwych ulicach. Po drugie w procesie nie został przeprowadzony żaden dowód na okoliczność utraty przydatności działki do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele. Z pewnością nie była nim

opinia biegłego, ponieważ jego zadaniem było oszacowanie wartości nieruchomości. Powodowie nie zaoferowali też żadnych wniosków dowodowych na okoliczność zakresu owych inmisji i ich wpływu np. na ludzkie zdrowie, czy też konsekwencji braku dojazdu dla możliwości uprawy działki na własne potrzeby, a na nich spoczywał ciężar dowodu po myśli art. 6 k.c. Niewątpliwie za dowody takowe nie mogą być uznane oględziny nieruchomości ani dowód z opinii biegłego na okoliczność stanu nieruchomości, utraty społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i braku dostępu do niej. Stan nieruchomości jest niesporny, a utrata społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy nie jest przesłanką roszczenia z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r., istotne jest bowiem nie jej przeznaczenie, lecz sposób jej dotychczasowego faktycznego wykorzystywania. Nadto skarżący nie zakwestionowali oceny tych wniosków dowodowych przez Sąd I instancji. Nawet gdyby więc uznać, że w pojęciu społeczno-gospodarczego przeznaczenia mieściła się przydatność nieruchomości do wykorzystywania na dotychczasowe cele, to zauważyć trzeba, że mimo pominięcia przez Sąd Okręgowy powyższego wniosku dowodowego strona powodowa nie podniosła żadnego zarzutu w tej mierze w apelacji.

Podobnie należy ocenić zdjęcia działki, a właściwie jej granicy z pasem drogowym, złożone na etapie postępowania apelacyjnego. Pomijając, że wniosek o przeprowadzenie z nich dowodu jest spóźniony po myśli art. 381 k.p.c., to jego złożenie zmierzało do wykazania wyłącznie stanu faktycznego działki, który jest między stronami niesporny. Uzasadniało to oddalenie tego wniosku.

Brak dojazdu do działki jest niekwestionowany, ale utrzymanie możliwości dojścia do niej chodnikiem przemawia za przyjęciem, że może być ona nadal wykorzystywana na rekreację i wykorzystywanie to może odbywać się w sposób prawidłowy. Wykorzystywanie na uprawy roślinne na własne potrzeby jest utrudnione z uwagi na brak dojazdu, ale nadal możliwe, a powodowie nie wykazali, by odbywać się ono musiało z naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki rolnej, mimo że na nich spoczywał ciężar dowodu tej okoliczności w świetle art. 6 k.c. Odwołać się zresztą można do częstych sytuacji np. w warunkach wiejskich, gdzie działki rolne są oddalone zarówno od mediów, jak i od drogi, a mimo to uprawiane (fakt powszechnie znany).

Konkludując: nie doszło do naruszenia ani art. 233 § 1 k.p.c., ani art. 232 k.p.c., bowiem materiał dowodowy sprowadzający się do dokumentów i opinii biegłego na okoliczność wartości działki nie zmierzał nawet do ustalenia okoliczności kluczowej dla rozstrzygnięcia czyli przydatności działki na cele dotychczasowe. Zatem wniosek Sądu Okręgowego, iż możliwość prawidłowego wykorzystania działki na dotychczasowe cele nadal istnieje, jest niewadliwy.

Akcentowany brak możliwości inwestycyjnych dla działki nr (...) jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ w świetle art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przesłanką roszczenia z niego wynikającego jest niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele. Tymczasem niewątpliwie owe dotychczasowe cele – zgodnie zresztą z twierdzeniem strony powodowej – nie obejmowały żadnych inwestycji, bowiem sprowadzały się do wypoczynku oraz rekreacyjnej uprawy drzew owocowych i orzechowych. Użycie przez ustawodawcę sformułowania „prawidłowe wykorzystywanie na dotychczasowe cele” oznacza, że chodzi o faktyczny sposób wykorzystywania przed wywłaszczeniem, nie zaś np. przeznaczenie działki bądź potencjalne możliwości jej zagospodarowania.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu weszło wynagrodzenie jego pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.