

Sygn. akt VI A Ca 1218/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krystyna Karolus-Franczyk

Sędziowie: SA – Anna Orłowska

SA – Beata Waś (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 marca 2014r. w Warszawie

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 25 stycznia 2013 r., sygn. akt III C 706/11

1. oddala apelację;

2. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI A Ca 1218/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 listopada 2008 roku K. T. wnosił o: nakazanie Skarbowi Państwa - Staroście (...) wykupienie od powoda na rzecz pozwanego działki nr (...), położonej we wsi C. za cenę 1.200.000 zł, zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania za utratę dysponowania nieruchomością w kwocie 10.000 zł, kosztów poniesionych przy próbach odzyskania działki w okresie 30 lat w kwocie 30.000 zł, a także za straty moralne, utratę zdrowia rodziców powoda w kwocie 30.000 zł.

W piśmie z dnia 10 marca 2010 roku powód cofnął pozew co do roszczeń odszkodowawczych i precyzując roszczenie wykupienia nieruchomości na podstawie art. 64 k.c. oraz art. 124 ust. 5 u.g.n. wnosił o zobowiązanie Starosty Powiatowego w N. do nabycia na rzecz Skarbu Państwa działki nr (...) położonej we wsi C., stanowiącej własność powoda.

Pozwany Skarb Państwa - Starosta (...) wnosił o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2010 roku Sąd Okręgowy w pkt I oddalił powództwo w części dotyczącej wykupienia nieruchomości powoda, w pkt II umorzył postępowanie w pozostałym zakresie oraz w pkt III nie zasądził od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Na skutek apelacji powoda od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 14 lutego 2011 roku uchylił zaskarżony wyrok w punktach I i III i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uchylając wyrok sądu I instancji i przekazując sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania, Sąd Apelacyjny w wytycznych nakazał przy ponownym rozpoznaniu rozważenie spełnienia wszystkich przesłanek wynikających z przepisu art. 124 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.), a także odniesienie się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia, biorąc przy tym pod uwagę okoliczność, że termin przedawnienia roszczenia o wykup gruntu nie mógł skończyć swego biegu, zanim takie roszczenie w ogóle powstało.

Sąd Apelacyjny wskazał też, że jeśli Sąd Okręgowy doszedłby do przekonania, iż powództwo w tym zakresie zostało wniesione po upływie terminu przedawnienia, winien rozważyć czy podniesienie przez stronę pozwaną tego zarzutu nie stanowi nadużycia prawa, bądź nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.), na co powołuje się powód.

W piśmie z dnia 16 grudnia 2011 roku powód zawiadomił, że w związku z odłączeniem od działki (...) pasa gruntu przeznaczonego na drogę dokonany został podział tej działki, tak że działka której dotyczy jego roszczenie otrzymała po podziale numer (...) o powierzchni 0,44 ha.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie 1. nakazał pozwanemu Skarbowi Państwa - Staroście Powiatu (...) złożenie oświadczenia woli o następującej treści: „Ja Starosta Powiatu (...) działając jako reprezentant Skarbu Państwa, zobowiązuję się do nabycia na rzecz Skarbu Państwa od K. T. syna M. i W. zamieszkałego we wsi C. ul. (...), (...)-(...) C. przysługującego mu wyłącznie prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym jako działka gruntu nr (...), położonej we wsi C., gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą (...) za zapłatą K. T. ceny w kwocie 263.300,00 zł”; a także zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.880,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponownie rozpoznając sprawę i kierując się udzielonymi przez Sąd Apelacyjny wskazówkami Sąd Okręgowy ustalił, że ojciec powoda M. T. był właścicielem gospodarstwa rolnego w skład którego wchodziła działka numer (...), obecny numer (...), położona we wsi Ł. gmina C.. Na wniosek Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolnych Naczelnik Gminy C. w dniu 31 sierpnia 1978 roku działając na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 sierpnia 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 roku Nr 10 poz. 64) wydał decyzję zezwalającą Dyrekcji Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolnych w W. na wejście na działkę (...) i na trzy inne, w celu budowy linii napowietrznej energetycznej o mocy SN 15 kV - dowód - decyzja k. 94. Linia energetyczna została wzniesiona w celu zasilania wiejskiej hydroforni dostarczającej wodę do wiejskiego wodociągu, z tym że na działce nr (...) słupy energetyczne postawiono po środku działki o powierzchni 6.800m², w tym w części o powierzchni ok. 3.100m² działka przeznaczona była w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, a w części o powierzchni ok. 3.700m² jako tereny rolne. M. T. nie zgadzał się z decyzją Naczelnika Gminy domagał się przyznania mu nieruchomości zamiennej lub wypłaty odszkodowania. Gmina informowała ojca powoda, że na terenie gminy zostaną wydzielone grunty przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, a następnie będą wydzielane działki budowlane i dopiero po wykonaniu tych czynności wnioski o nieruchomość zamienną zostaną rozpoznane. Do 1989 roku nie została wydzielona żadna nieruchomość zamienna dla ojca powoda, postępowanie było prowadzone bez wydania jakiegokolwiek decyzji. W odpowiedzi na skargę na bezczynność Gminy do Prezydenta m.(...) W. Naczelnik Gminy został pouczony o potrzebie oceny wniosku ojca powoda w związku z treścią art. 75 ust. 3 ustawy

z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, potrzebie wydania decyzji administracyjnej. Pismo to oraz kolejne z Wydziału (...) m.(...) W. nie spowodowały wydania decyzji administracyjnej mimo, że Gmina została wezwana do prawidłowego załatwienia roszczeń właściciela nieruchomości do dnia 31 lipca 1989 roku.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 20 lipca 1990 roku M. T. i jego żona W. T. przenieśli na powoda własność gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła działka numer (...), za emeryturę. Powód rozpoczął od 2001 roku składanie na piśmie wniosków o odszkodowanie za zajęcie gruntu lub usunięcie linii energetycznej. W piśmie z dnia 26 maja 2004 roku powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w N. o zajęcie stanowiska, przedstawił jak doszło do zajęcia działki numer (...), jednak Starosta nie udzielił powodowi porady. W piśmie z dnia 23 listopada 2004 roku powód zwrócił się zatem do (...) Urzędu Wojewódzkiego z informacją o nieudzieleniu wyjaśnień przez Starostę oraz z prośbą o poradę o przysługujących mu roszczeniach i w odpowiedzi został poinformowany o możliwości żądania wznowienia postępowania. Tak pouczony od 2005 roku próbował wznowić postępowanie administracyjne co do wydanej w 1978 roku decyzji administracyjnej podnosząc, że wydanie decyzji i postępowanie wówczas toczyło się bez udziału jego ojca M. T.. Organy administracyjne rozpoznały skargę powoda o wznowienie postępowania i ostateczną decyzją z dnia 23 lipca 2008 roku Starosta Powiatu (...) odmówił wznowienia postępowania w sprawie zakończonej decyzją wydaną przez Naczelnika Gminy C. z dnia 31 sierpnia 1978 roku zezwalającej Dyrekcji Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w W. na wejście na teren działki m.in. powoda w celu budowy linii napowietrznej SN 15 KV. Działka numer (...) stanowi grunt orny, pierwszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w latach 80-tych ubiegłego wieku, w kolejnym planie z 30 grudnia 2003 roku Rada Gminy uchwaliła, że w części działki do około 240 m od pasa drogowego będzie to grunt pod zabudowę zagrodowo-mieszkaniową, a w pozostałej części pod tereny rolne. Działka numer (...) ma kształt długiego prostokąta, na jej powierzchni usytuowane są trzy słupy energetyczne typu trójnóg, dwa podwójne i jeden pojedynczy i są tak ustawione, że zabudowanie lub użytkowanie rolnicze działki od ulicy (...) jest niemożliwe. Aktualna cena rynkowa działki numer (...) z uwzględnieniem jej położenia, stanu przed wzniesieniem słupów linii energetycznej i przeznaczenia jako użytku rolnego z daty wydania decyzji o zezwoleniu na wejście z dnia 31 sierpnia 1978 roku wynosi 263.300,00 zł tj. za 4400 m² po 59,86 zł za 1 m². Bieg terminu 10 letniego do dochodzenia roszczenia o wykup działki rozpoczął się 1 stycznia 1998 roku, a skończył 2 stycznia 2008 roku.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując subsumpcji na gruncie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazał, iż roszczenie powoda ma charakter cywilnoprawny. W przypadku odmowy nabycia nieruchomości jej właściciel występuje do sądu powszechnego o zobowiązanie do nabycia nieruchomości - art. 64 k.c., a prawomocne orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego do zawarcia umowy - art. 1047 § 1 k.p.c. Tak też właśnie postąpił powód, gdyż Starosta (...) odmówił zawarcia z powodem umowy nabycia własności nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka numer (...).

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie wyjaśnienia wymagało: 1). czy powód mógł zgłosić na podstawie art. 124 ust. 5 u.g.n. roszczenie wynikające ze skutków decyzji ostatecznej wydanej w oparciu o przepisy wcześniej obowiązujące?; 2). czy usytuowanie urządzeń przesyłowych na działce powoda uniemożliwia dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem? 3). czy roszczenie powoda przedawniło się, a gdyby uległo przedawnieniu to czy podniesienie przez pozwanego tego zarzutu nie stanowi nadużycia prawa, bądź nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego - art. 5 k.c.?

Odnosząc się kolejno do wyżej wymienionych kwestii, Sąd Okręgowy stwierdził, że możliwość zgłoszenia roszczenia na podstawie przepisu art. 124 ust. 5 u.g.n. istnieje bez względu na to kiedy i na podstawie jakich obowiązujących wówczas przepisów została wydana decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji,

a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel nieruchomości nie wyrażał na to zgody.

Następnie, Sąd I instancji wskazał, iż podobną regulację do wynikającej z art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm. - dalej: "u.g.n."). zawierał art. 70 ust. 1 u.g.g., a także art. 35 ust. 1 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm. - dalej: „u.w.n.”), zgodnie z którym organy administracji państwowej, instytucje i przedsiębiorstwa państwowe mogły za zezwoleniem naczelnika gminy - a w miastach prezydenta lub naczelnika miasta (dzielnicy), zakładać i przeprowadzać na nieruchomościach - zgodnie z zatwierdzoną lokalizacją szczegółową - ciągi drenażowe, przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz urządzenia techniczne łączności i sygnalizacji, a także inne podziemne lub nadziemne urządzenia techniczne niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Przepis ten we wskazanych w nim okolicznościach dawał więc podstawę do ograniczenia własności nieruchomości, mieszczącego się w granicach szeroko rozumianego pojęcia wywłaszczenia. Skutkiem ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej na podstawie tego przepisu było ograniczenie prawa własności nieruchomości przez ustanowienie trwałego obowiązku znoszenia przez właściciela w sferze, w której może być wykonywana własność nieruchomości, stanu ukształtowanego przebiegiem zainstalowanego urządzenia przesyłowego

Reasumując, porównanie art. 35 ust. 1 u.w.n. z art. 70 ust. 1 u.g.g. oraz art. 124 ust. 1 obowiązującej obecnie ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy uznał, że w tych przepisach ustawodawca uregulował szczególnie przypadek wywłaszczenia, polegający na ograniczeniu sposobu korzystania przez właściciela z przysługującego mu prawa. Przedmiot ograniczeń jest tożsamy, chodzi bowiem o zezwolenie na założenie i przeprowadzenie na cudzej nieruchomości określonych urządzeń przesyłowych oraz urządzeń łączności i sygnalizacji.

Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego fakt, że decyzja z dnia 31 sierpnia 1978 roku zezwalała przedsiębiorstwu energetycznemu na wejście na grunt powoda i wybudowanie napowietrznej linii energetycznej SN 15 KV zasilającej wiejską hydrofornię wydana została w oparciu o przepis art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości nie stał na przeszkodzie wystąpieniu z roszczeniem opartym na przepisie art. 124 ust. 5 u.g.n.

Sąd Okręgowy wskazał również, iż nie było kwestionowane w toku procesu, że usytuowanie linii energetycznej SN 15 KV wzniesionej w 1978 roku na działce numer (...) uniemożliwia zabudowanie działki od strony ul. (...), a także znacznie utrudnia wykorzystanie rolnicze całej działki na powierzchni 4400 m². W dacie sporządzania opinii przez biegłego sądowego Z. O. - w listopadzie 2012 roku - pierwszy słup trójnóg od granicy działki przy ul. (...) stał w odległości 6,30 m. Odległość skośnych słupów trójnoga od bocznych granic działki wynosił ok. 14,0 m i ok. 6,0 m, a z mapy sytuacyjnej wynika, że słupy ustawione zostały praktycznie w środkowej części działki, tak też konsekwentnie wskazywał ojciec powoda w swoich pismach. Działka niewątpliwie miała charakter rolny w 1978 roku, nie było bowiem wówczas planu miejscowego zagospodarowania, a grunt był wykorzystywany rolniczo przez M. T. i wchodził w skład jego gospodarstwa rolnego. Taki plan powstał znacznie później w latach 80-tych, a w 2003 roku przewidziano w nim część działki od ul. (...) pod zabudowę mieszkaniową, a pozostałą część do wykorzystania rolniczego. Ani rolnicze, ani pod zabudowę mieszkaniową wykorzystanie działki (...) nie jest od 1978 roku możliwe.

Zdaniem Sądu Okręgowego biegły Z. O. prawidłowo wskazał aktualną cenę rynkową działki (...) jako gruntu rolnego w terenie zabudowy mieszkaniowej, dokonując analizy transakcji w gminie C. w latach 2011 i 2012. Mimo drobnych pomyłek np. gmina S., czy raz wskazanie kwoty 253.300,00 zł zamiast prawidłowej 263.300,00 zł przedmiotową opinię Sąd Okręgowy uznał za rzetelną i wydaną zgodnie ze zleceniem sądu. Sąd Okręgowy wyjaśnił również, że aktualna cena rynkowa działki (...) to kwota jaką powód powinien uzyskać od pozwanego na skutek zobowiązania pozwanego do nabycia nieruchomości powoda.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że powód nie przedstawił planu miejscowego zagospodarowania z 1978 roku, w którym zdecydowano o klasyfikacji działki numer (...) w dacie jej zajęcia pod linię energetyczną.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że roszczenie określone w art. 124 ust. 5 u.g.n. o zobowiązanie do nabycia na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości jest roszczeniem majątkowym, tym samym ulegają przedawnieniu, zaś termin przedawnienia w myśl art. 118 k.c. wynosi 10 lat. Zgodnie natomiast z dyspozycją art. 120 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia w którym roszczenie stało się wymagalne.

Sąd Okręgowy ustalił, że o początku biegu terminu przedawnienia decyduje 1 stycznia 1998 roku, to jest dzień wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. „Liczy się bowiem obiektywna możliwość zgłoszenia roszczenia, nie zaś sposób zachowania się wierzyciela. Co więcej, zgodnie z poglądem prezentowanym w doktrynie, początek biegu terminu przedawnienia nie jest uzależniony od istnienia po stronie uprawnionej lub zobowiązanej określonego stanu świadomości lub wiedzy co do tego, że bieg terminu przedawnienia się rozpoczął lub że termin ten już upłynął.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wprowadzała natomiast nowe uprawnienie dla właściciela w art. 124 ust. 5, który nie jest odpowiednikiem art. 35 ust. 3 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm., ani art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu do 5 grudnia 1997 roku (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm.). Uprawnienie to ma jednoznacznie charakter cywilnoprawny w przeciwieństwie do wywłaszczenia przewidzianego we wcześniej obowiązujących przepisach. W tej sytuacji wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno decydować o początku biegu przedawnienia.

A skoro tak to skutek przedawnienia nastąpił po upływie 10 lat, a więc 2 stycznia 2008 roku i polega na tym, że wprowadzie roszczenie istnieje nadal, ale pozwany może uchylić się od jego zaspokojenia.

Mając powyższe na względzie oceniając podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia Sąd Okręgowy uznał go jednak za nadużycie prawa oraz pozostające w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego - art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że powód nie jest profesjonalistą i miał prawo oczekiwać na ostateczne zakończenie postępowania administracyjnego dotyczącego wznowienia postępowania zakończonego decyzją z 31 sierpnia 1978 roku. Wcześniej pod rządami ustaw o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie wydana została decyzja o wywłaszczeniu działki nr (...) w całości lub w części mimo, że M. T. zabiegał o wydanie takiej decyzji i mimo, że Gminie nakazano wydanie takiej decyzji na skutek skarg ojca powoda.

Obecnie zatem powoływanie się przez organ państwa, który nie załatwił w sposób właściwy, zgodny z prawem, sprawy powoda na upływ terminu przedawnienia do dochodzenia roszczenia o zobowiązanie do nabycia własności nieruchomości jest stanowczo sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Szczególnie, że powód kierował do urzędu Starosty (...) w 2004 roku wniosek o udzielenie mu wyjaśnień i zajęcie stanowiska wobec nierozwiązanej sprawy, a w odpowiedzi uzyskał informację o możliwości wystąpienia o wznowienie postępowania administracyjnego. Gmina także nie udzieliła powodowi pomocy choćby przez udzielenie informacji o przysługujących mu prawach mimo, że to na cel publiczny, istotny dla wszystkich (...) wybudowana została hydrofornia zasilana linią energetyczną usytuowaną w środku działki (...).

Bezczynność powoda, który nie wystąpił z roszczeniem o zobowiązanie do wykupu trwała od 1 stycznia 1998 roku do początku 2004 roku sąd uznał za usprawiedliwioną, wskazując, iż po 2004 roku powód nie uzyskał właściwego pouczenia, był podobnie jak wcześniej jego ojciec „zwodzony” przez urzędników gminy i Starosty (...). Złożenie pozwu w dniu 11 listopada 2008 roku nie mogło być tym samym uznane za opóźnienie nadmierne w stosunku do okoliczności związanych z zakończeniem postępowania administracyjnego w sierpniu 2008 roku i w stosunku do 10 letniego terminu do dochodzenia roszczenia.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. uwzględniając poniesione przez powoda wydatki.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, który zaskarżając go w punkcie 1, w części dotyczącej wysokości kwoty za wykup gruntu, wniósł o jego zmianę poprzez uwzględnienie przy wycenie gruntu obecny stan prawny nieruchomości, tj. jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Skarżący wskazał, iż przyznana mu kwota jest rażąco niska w stosunku do faktycznej wartości nieruchomości, gdyż przedmiotowa działka jest w części przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodowo – mieszkaniową. Podniósł, że przedmiotowa nieruchomość winna być wyceniona na kwotę 1.310.500 zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna i dlatego podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji Sąd Apelacyjny uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia albowiem nie były kwestionowane przez skarżącego

Skarżący w apelacji kwestionuje jedynie wysokość zasądzzonego odszkodowania. W tym zakresie - mimo , że zaskarżony wyrok odpowiada prawu – wywody Sądu I instancji zawarte w uzasadnieniu należało uzupełnić.

Powód swoje roszczenie wywodził z art. 124 ust 5. Ustawy o gospodarce nieruchomościami , z którego wynika , że jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości. Nie budzi wątpliwości w orzecznictwie jak słusznie wskazał Sąd I instancji , że decyzją, o której mowa w ust. 1 art. 124 u.g.n. jest każda decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości, bez względu na datę jej wydania. Może to być zatem , jak w przedmiotowej sprawie , decyzja wydana na podstawie art. 35 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm) tak wyrok SN z dnia 21 lutego 2009 r., II CSK 394/08, niepubl.

Dodatkowo wskazać należy , że regulacja zawarta w art. 124 ust. 1 u.g.n. jest szczególnym rodzajem wywłaszczenia, polegającym na ograniczeniu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ten szczególny charakter wyraża się w tym, że obowiązują tu odmienne niż przy wywłaszczeniu nieruchomości zasady i tryb obciążania nieruchomości w postaci ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości. Co oznacza , że art. 124 u.g.n jest przepisem *lex specialis* do art. 112 u.g.n.

Jednakże przepis ten milczy na temat wysokości należnego odszkodowania jak i sposobu jego obliczania. W tym też zakresie zdaniem Sądu Apelacyjnego znajdują zastosowanie przepisy rozdziału 5 u.g.n „Odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości „,

Skoro tak to kluczowe znaczenie dla niniejszej sprawy ma dekodowanie normy prawnej zawartej w art. 134 ust. 3 i 4 ugn określającej zasady ustalania wysokości słusznego odszkodowania.

Jednakże wcześniej należy uczynić jeszcze dodatkowo przypomnienie , że zasada gwarantująca odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości znajduje swoje źródło w art. 21 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483), który dopuszcza wywłaszczenie jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny, w warunkach demokratycznego państwa prawnego ujmowanie słusznego odszkodowania w kategoriach prawnych sprowadza się do zasady ekwiwalentności, tzn. możliwości odtworzenia rzeczy przejętej przez państwo. Odszkodowanie powinno więc być równoważne gospodarczo wartości wywłaszczonej nieruchomości.

Powracając do analizy treści przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami to zgodnie z art. 134 ust. 3 ugn wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Natomiast jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość

nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia (art. 134 ust. 4 ugn). Przy tym przepisy te nie mówią o przeznaczeniu ustalonym w decyzji o wywłaszczeniu lecz o przeznaczeniu ustalonym uprzednio przed wywłaszczeniem.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy uznać, że wartość odszkodowania należało określić według aktualnego sposobu jej użytkowania przed wydaniem decyzji tj. 1978r.

W tym miejscu należy podnieść, że nie budzi wątpliwości, że roszczenie przewidziane w art. 124 ust. 5 u.g.n. ma cywilnoprawny charakter. Z cywilnoprawnego charakteru tego roszczenia wynika możliwość jego dochodzenia przed sądem cywilnym na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. Oznacza to, iż ciężar dowodu wykazania okoliczności będących podstawą ustalenia ceny nabycia nieruchomości, w tym wypadku aktualnego przed wydaniem decyzji sposobu użytkowania nieruchomości spoczywał na zgłaszającym to roszczenie, zgodnie z art. 6 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód temu obowiązкови nie sprostął. Powód bowiem żądał zobowiązania pozwanej do nabycia nieruchomości za ceną uwzględniającą sposób użytkowania przedmiotowej działki jako działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodowo – mieszkaniową. Tym czasem jak wynika z ustaleń zawartych w opinii biegłego działka o nr ew (...) przed wydaniem decyzji była działką rolną (powód nie wykazał żadnym dokumentem, że miała inny charakter). Natomiast w aktach sprawy znajduje się umowa przekazania gospodarstwa rolnego za emeryturę zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 20 lipca 1990 r., która potwierdza opinię biegłego. Przeznaczenie działki uległo zmianie (i to tylko w części) dopiero na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy C. zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy C. w dniu 30 grudnia 2003r.

Konkludując, cena zakupu działki przez pozwaną powinna być ustalona na podstawie aktualnego stanu nieruchomości przed wydaniem decyzji Naczelnika Gminy C. zezwalającej na wejście na przedmiotową nieruchomość w celu budowy linii napowietrznej energetycznej według cen aktualnych na dzień wyrokowania tj tak jak przyjął Sąd I instancji w zaskarżonym orzeczeniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.c oddalił apelację o kosztach rozstrzygając na podstawie art. 102 k.p.c mając na uwadze przedmiot sprawy a zwłaszcza czas jaki upłynął od wydania przedmiotowej decyzji do momentu zakończenia postępowania.