

sygn. XXV C 1377/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(wstępny)

Dnia 24 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Kamil Gołaszewski

Protokolant Katarzyna Konarzewska

po rozpoznaniu 24 maja 2019 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

uznaje roszczenie za usprawiedliwione co do zasady.

sygn. akt XXV C 1377/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2018 r. (data prezentaty) powód M. R. (1) wniósł o zobowiązanie Skarbu Państwa reprezentowanego przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie własności nieruchomości położonej w R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb R., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za kwotę 109.949,00 zł, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (pozew – k. 3-11)

Powód swe roszczenie wywodził z treści art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), której powód domaga się odpłatnego nabycia przez pozwanego, powstała z podziału pierwotnej działki nr (...) na działki o numerach (...). Podział ten został dokonany dla potrzeb realizacji inwestycji drogowej w postaci budowy węzła R. na autostradzie A4 K.-K. oraz skrzyżowania typu rondo łącznicy i drogi powiatowej nr (...) w województwie (...), powiatach (...) i (...), gminach K. i A. w miejscowościach R. i N.. Następnie działka o nr (...) na mocy decyzji Wojewody (...) została wywłaszczona, zaś działka o nr (...) pozostała własnością powoda, który wielokrotnie, zarówno przed wydaniem decyzji w przedmiocie wywłaszczenia, jak i po jej wydaniu, dochodził dokonania jej wykupu jako tzw. resztówki. Powód swe żądania odpłatnego nabycia przez pozwanego działki nr (...) uzasadniał tym, że owa pozostawiona mu część pierwotnej nieruchomości ze względu na jej nieproporcjonalne ukształtowanie (bardzo wąski i jednocześnie relatywnie długi pas nieruchomości) utraciła swoje dotychczasowe znaczenie i nie nadaje się obecnie do jej prawidłowego wykorzystania zgodnie z celem wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – jest to teren przeznaczony pod usługi komercyjne wraz z zabudową mieszkaniową oraz zbiorczych dróg i ulic. Powód dodatkowo zwrócił uwagę na nałożone ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wymogi dotyczące zachowania odpowiednich minimalnych odległości obiektów budowlanych od krawędzi drogi oraz podniósł, że konieczność wywiązania się z tych wymogów tym bardziej

uniemożliwi mu prawidłowe korzystanie z pozostawionej mu działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tej nieruchomości. Ponadto powód zwrócił uwagę również na fakt, że w celu zapewnienia pozostawionej mu działce nr (...) dostępu do drogi publicznej ustanowiono na rzecz każdorazowego właściciela tej działki na sąsiadującej z nią działce nr (...) służebność drogi koniecznej w pasie ziemi około 5 m bieżących. Jednak powód podniósł, że do tej pory wspomniana służebność nie została ujawniona w księdze wieczystej, zaś pas służebny nie został wykonany. Ze względu na powyższe oraz z uwagi na fakt, że służebność ta w praktyce nie może być wykonywana, gdyż wyznaczonym pasem służebnym nie można się poruszać, bowiem zjazd znajduje się na skarpie, służebność ta zdaniem powoda jest jedynie iluzoryczna. W przekonaniu powoda powyższe w pełni uzasadnia jego roszczenie o zobowiązanie pozwanego do wykupu od niego także działki nr (...).

Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej w zastępstwie pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 5 kwietnia 2018 r. (data prezentaty) złożyła odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, zaś w zakresie kosztów zastępstwa procesowego o zasądzenie ich od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. (odpowiedź na pozew – k. 109-119)

Pozwany takie swoje stanowisko uzasadniał tym, że w jego opinii powód nie wykazał należyście istnienia przesłanek wynikających z art. 13 ust. 3 tzw. „specustawy drogowej”, tj. nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku udowodnienia, że pozostawiona mu działka o nr (...) po odłączeniu od niej części wyłączonej nie nadaje się do jej prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Zdaniem pozwanego powód zaniedbał też wskazania, w jaki sposób działka o nr ewidencyjnym (...) była przez niego wykorzystywana przed jej podziałem i wyłączeniem jej części. W ocenie pozwanego wspomniane w ustawie „dotychczasowe cele” to nie cele hipotetyczne, ale faktycznie dotychczas realizowane na nieruchomości. Ponadto pozwany podniósł, iż ustawodawca odróżnia terminologię użytą w art. 13 ust. 3 specustawy drogowej od tej powiązanej z zagospodarowaniem przestrzennym i zaznaczył, że w ww. przepisie art. 13 ust. 3 jest mowa o „celu”, nie zaś o „przeznaczeniu” nieruchomości wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast, w opinii pozwanego, powód powołuje się na zaplanowane dotychczas cele nieruchomości wynikające z planu miejscowego, przy czym pozwany zaznaczył, że przedmiotowa nieruchomość zarówno przed, jak i po podziale miała status działki rolnej. Pozwany zaprzeczył także, aby przesłanką wykupu od powoda pozostawionej mu działki nr (...) był rzekomy brak dostępu tej nieruchomości do drogi publicznej. W ocenie pozwanego powyższy argument jest chybiony ze względu na fakt ustanowienia ww. działce pasa służebności drogi koniecznej na sąsiadującej z nią działce o nr ewidencyjnym (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. stanowi własność powoda M. R. (1). (odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 14-18, wypis z rejestru gruntów – k. 150)

Wojewoda (...) decyzją nr (...) z dnia 20 marca 2015 r. orzekł o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa węzła (...) na autostradzie A4 K.-K. od km A4 381+375,00 do km A4 382+256,27 oraz skrzyżowania typu rondo łącznicy i drogi powiatowej nr (...) od km DP 0+150,00 do km DP 0+401,06 w województwie (...), powiatach (...) i (...), gminach K. i A. w miejscowościach R. i N.”, jednocześnie nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Dla potrzeb wspomnianej inwestycji drogowej dotychczasowa nieruchomość o nr (...) stanowiąca własność powoda M. R. (1) została podzielona na działki: nr (...) o powierzchni 0,1361 ha i (...) o powierzchni 0,1562 ha. Na podstawie ww. decyzji Wojewody (...) wydzielona działka o nr (...) została wyłączona, zaś działkę o nr (...) pozostawiono powodowi. (zawiadomienie – k. 19-20, decyzja nr (...) – k. 21-26, mapa z projektem podziału – k. 152, mapy – 224-225)

Powód nie zgadzając się z zapadłym rozstrzygnięciem wielokrotnie, zarówno przed wydaniem decyzji odnośnie wyłączenia, jak i po jej wydaniu, wskazywał na zasadność i domagał się wykupu przez pozwanego także działki o nr (...) jako tzw. resztówki, która ze względu na jej obecne ukształtowanie nie mogła być jego zdaniem wykorzystywana

zgodnie z celami wskazanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. (uwagi – k. 36-37, odwołanie – k. 38-40, pismo – k. 41-43, zawezwanie do próby ugodowej – k. 100-103)

Zarówno pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad działający przez Oddział w K. jako zarządca autostrady, jak i pełnomocnik Koncesjonariusza Autostrady (...) sp. z o.o. w trakcie postępowania zajmowali różne stanowiska. Mianowicie pełnomocnik Koncesjonariusza Autostrady (...) sp. z o.o. w trakcie postępowania administracyjnego zajął stanowisko, w którym wskazywał na brak możliwości skomunikowania działki nr (...) z drogą publiczną i wskazywał jednocześnie na rolny status tejże działki, co w jego ocenie przemawiało za wykorzystywaniem jej na dotychczasowe rolne cele. (pisma (...) sp. z o.o. – k. 44, 45, 46, 47-48)

Natomiast Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w K. pismem z dnia 26 listopada 2014 r. oraz 2 kwietnia 2015 r. wskazała na brak podstaw do wykupu nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Zaś pismem z dnia 10 listopada 2015 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w K. wskazała na zasadność dokonania wykupu ww. działki. (pisma GDDKiA O. K. – k. 49, 50, 51)

Do wykupu jednak nie doszło. (bezsporne)

Na skutek rozpatrzenia odwołania powoda od ww. decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 20 marca 2015 r. Minister Infrastruktury i Budownictwa w dniu 24 sierpnia 2016 r. wydał decyzję, na mocy której zaskarżona decyzja nr (...) stała się ostateczna, jednak pozostawionej powodowi działce o nr (...) zapewniono na rzecz każdorazowego jej właściciela dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie na sąsiadującej działce o nr (...) służebności przejazdu i przechodu w pasie ziemi o szerokości 5 metrów bieżących. (decyzja – k. 27-35)

Decyzją z dnia 16 listopada 2015 r. Wojewoda (...) orzekł o ustaleniu wysokości odszkodowania za działkę nr (...) na kwotę 73.796,10 zł. Zaś decyzją Wojewody (...) z dnia 12 grudnia 2017 r. wydaną w następstwie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania ustalono ostatecznie odszkodowanie dla powoda za ww. działkę na kwotę w łącznej wysokości 100.591,05 zł, które to ustalenia zostały oparte na operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie (...) Urzędu Wojewódzkiego przez rzeczoznawcę majątkowego T. B. (decyzja z dnia 16.11.2015 r. – k. 123-128, decyzja z dnia 12.12.2017 r. – k. 76-81, operat szacunkowy – k. 82-96)

Pozostawiona powodowi po dokonanych wywłaszczeniach działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) posiada wymiary około 10-13 metrów szerokości i około 150 metrów długości i znajduje się w strefie (...) oraz (...), tj. na terenach przeznaczonych pod usługi komercyjne wraz z zabudową mieszkaniową oraz zbiorczych dróg i ulic. (wypis z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – k. 52-75, protokół badania przeznaczenia - k. 97, protokół z wizji lokalnej – k. 99, złożone przez powoda zdjęcia i wydruki).

Do chwili obecnej ustanowiona na rzecz powoda służebność drogi koniecznej nie została ujawniona w księdze wieczystej. Zaś pas służebny do tej pory w ogóle nie został wykonany. Niemniej jednak poruszanie się po terenie, na którym miał on przebiegać, jest w praktyce niemożliwe z uwagi na to, że zjazd na ten pas znajduje się na skarpie (różnica wysokości terenu to około 1,5 metra). (protokół badania księgi wieczystej – k. 98, zeznania powoda M. R. (1) – k. 241, 269, zeznania świadka M. R. (2) – k. 241-242, zdjęcia – 154-155, 157, 226-230, zawiadomienie – k. 187-189)

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach z dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd z urzędu również nie dostrzegł jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też ta kategoria dowodów została obdarzona walorem wiarygodności. Sąd ustalając stan faktyczny sprawy miał na względzie także twierdzenia powoda i przesłuchanej w charakterze świadka M. R. (2), przede wszystkim na okoliczność dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej działki i obecnej niemożliwości ewentualnego zagospodarowania pozostawionej powodowi części, co znalazło potwierdzenie również w zgromadzonym materiale dowodowym. Opisane przez powoda M. R. (1) i świadka M. R. (2) utrudnienia w korzystaniu z działki nr (...) potwierdzone dodatkowo wykonanymi zdjęciami terenu tej nieruchomości są zatem przyczyną dalszej niemożności korzystania w dotychczasowy sposób z tej nieruchomości.

Podstawą dokonanych ustaleń było również niekwestionowanie przez pozwanego wskazanych przez powoda wymiarów nieruchomości.

Sąd ostatecznie oddalił wniosek o przesłuchanie A. K. (po zmodyfikowaniu – w charakterze świadka) przyjmując, że kwestia przyczyn odmowy nabycia Skarb Państwa nieruchomości powoda jest bez znaczenia, gdyż rozstrzygnięciu w niniejszej sprawie podlega to, czy zostały spełnione wynikające z przepisów przesłanki wykupu nieruchomości, a nie to w jaki sposób i na podstawie jakich przesłanek właściwy organ podejmował decyzję. Również kwestie związane z ustanowieniem i kształtem służebności nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda M. R. (1) jest co do zasady usprawiedliwione.

Podstawę roszczenia powoda stanowił przepis art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, zgodnie z którym, jeżeli w związku z wydaniem ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego 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 (potocznie: tzw. roszczenie o nabycie resztówki). Stosownie do wskazanego przepisu okoliczność, iż w ocenie właściciela część nieruchomości pozostała po przejściu innej jej części nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, sprawia, że takiemu właścicielowi przysługuje roszczenie w stosunku do zarządcy drogi tej części nieruchomości o odpłatne nabycie pozostałej części nieruchomości w drodze umowy przez podmiot, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie (wyrok NSA z dnia 13 października 2011 r., II OSK 1690/11, opubl. baza prawna LEX Nr 1070359). Inaczej mówiąc, nabywanie na żądanie właściciela tzw. „resztówek”, czyli części nieruchomości pozostałej po wywłaszczeniu, która wskutek wywłaszczenia nie nadaje się na dotychczasowe cele, nie jest prostą kontynuacją postępowania wywłaszczeniowego czy nowym postępowaniem administracyjnym w tym przedmiocie. Jest to - mimo, że nabywcą omawianej części nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa jest organ administracji publicznej - roszczenie cywilnoprawne, którego w razie sporu strona może dochodzić przed sądem powszechnym.

Zatem w razie braku woli nabycia lub nieprzystąpienia do zawarcia umowy, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o stwierdzenie przez sąd obowiązku złożenia stosownego oświadczenia woli, bowiem prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające taki obowiązek zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego (por. art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.). Obowiązek złożenia przez dany podmiot oświadczenia woli o określonej treści może być więc realizowany przed sądem na podstawie przepisu art. 64 Kodeksu cywilnego, o ile istnieją ku temu materialnoprawne, wynikające z ustawy lub z czynności prawnej, podstawy. Jednakże art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą roszczenia o wydanie wyroku zastępującego świadczenie woli strony pozwanej.

Przy analizie przepisów stanowiących podstawę powództwa należy podkreślić, iż art. 13 ust. 3 wspomnianej ustawy stanowi odpowiednik art. 113 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.), zgodnie z którym wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czym rzecz następuje wywłaszczenie. Na gruncie tego przepisu Sąd Najwyższy wyrażał pogląd, że roszczenie z art. 113 ust. 3 u.g.n. właściciela częściowo wywłaszczonej nieruchomości oparte jest na analizie skutków decyzji wywłaszczeniowej (wyrok z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 265/12 niepubl.). W ujęciu wykładni systemowej nie ma powodów przemawiających za odrębnym traktowaniem przesłanek z art. 13 ust. 3 „specustawy drogowej”, skoro odnoszą się do analogicznej sytuacji i stanowią wyraz realizacji takiej samej funkcji. Usytuowanie art. 13 ust. 3 w ustawie o szczególnym charakterze nie ma znaczenia dla określenia kwestii związanych ze skutkami ograniczenia przedmiotu własności, jako że przepis ten

przyznaje właścicielowi takie same uprawnienia, jak przy nabyciu lub wywłaszczeniu przeprowadzonym na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W obu przypadkach właściciela nieruchomości obciąża obowiązek wykazania przesłanek objętych tymi przepisami. Identyczne zapatrywanie wyraził też Sąd Najwyższy w podjętej na skutek skierowania pytania prawnego uchwale z dnia 11 września 2013 r. (III CZP 35/13, opubl. baza prawna LEX Nr 1371438), stwierdzając, że przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej na cele budowy dróg części tej nieruchomości w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele będąca następstwem odłączenia od niej części wywłaszczonej. Roszczenie takie abstrahuje jednak od celu wywłaszczenia części nieruchomości skupiając się na skutkach odjęcia fragmentu jej powierzchni oraz nieprzydatności okrojonej części do dalszego wykorzystywania na dotychczasowe cele.

Jak wykazano wyżej, brzmienia art. 13 ust. 3 ustawy o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych i art. 113 ust. 3 u.g.n. są zbieżne. Nie ulega nadto wątpliwości, że wskazane wyżej przepisy pełnią tę samą funkcję, mając na celu wyłącznie ochronę interesów właścicieli w związku z wywłaszczeniem części ich nieruchomości i pozostawieniem w ich własności pozostałych części, które jednak nie nadają się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 1989 r. IV SA 918/88).

Podnieść należy, że przepis art. 13 ust. 3 ww. ustawy (podobnie jak art. 113 ust. 3 u.g.n.) ustanawia dwie kumulatywne przesłanki uprawniające właściciela nieruchomości do wystąpienia z żądaniem nabycia pozostałej części nieruchomości, którego odpowiednikiem jest obowiązek nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Po stronie uprawnionego istnieje obowiązek wykazania pozbawienia go własności części nieruchomości (poprzez kupno lub wywłaszczenie) oraz ograniczenia faktycznej możliwości wykonywania uprawnień właściciela, co wyrażać się powinno w nieprzydatności pozostałej części do dalszego jej wykorzystywania, zgodnie z dotychczasowymi celami. Uregulowanie art. 13 ust. 3 ma przy tym na celu ograniczenie negatywnych skutków wywłaszczenia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r. III CZP 35/13).

Ustawa o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych nie wskazuje jednak kryteriów, jakimi należy się kierować przy ocenie spełnienia wskazanych wyżej przesłanek. Lecz nie oznacza to, że ocena odnośnie ich spełnienia może być subiektywna. W istocie wskazać należy na okoliczności, które prowadzą do utrudnienia korzystania z nieruchomości. Określenie tychże celów dokonywane jest bowiem drogą analizy sposobu korzystania z danej nieruchomości i jej dotychczasowych celów zanim doszło do jej podziału i przejęcia jej części oraz faktycznej możliwości ich kontynuacji.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, iż bezsporny był fakt częściowego wywłaszczenia nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) należącej do powoda M. R. (1). Strony pozostawały zaś w sporze co do tego, czy pozostawioną powodowi w następstwie wywłaszczenia część nieruchomości można nadal wykorzystywać zgodnie z jej dotychczasowym celem. Spór dotyczył także kwestii właściwego rozumowania przepisu art. 13 ust. 3 tzw. „specustawy drogowej” w zakresie użytej przez ustawodawcę terminologii. Analizy wymagała bowiem okoliczność wystąpienia drugiej z przesłanek omawianego roszczenia, a więc wykazania i uzasadnienia przez właściciela wywłaszczonego gruntu, że pozostawiona mu część nieruchomości obiektywnie nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Na marginesie należy zaznaczyć, że ciężar dowodu spoczywa w tym przypadku, zgodnie z wyżej przytoczonymi przepisami, na właścicielu lub użytkowniku wieczystym nieruchomości. Także zgodnie z art. 6 k.p.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Rozbieżności pojawiły się także, jeżeli chodzi o ustalenie aktualnej wartości rynkowej działki numer (...), a co za tym idzie, wysokości należnego powodowi wynagrodzenia tytułem jej odpłatnego przejęcia przez pozwanego.

Podkreślić należy, że omawiany przepis nie wymaga aby w ogóle nie było możliwe korzystanie z nieruchomości na dotychczasowe cele. Nie przez przypadek zawiera odwołanie do pojęcia „prawidłowego wykorzystania”. Roszczenie o wykup nieruchomości nie stanie się więc zasadne tylko w sytuacjach, w których korzystanie z pozostawionej części

nieruchomości nie będzie w ogóle możliwe, ale również wtedy, gdy nie będzie można tego czynić zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki.

Odnosząc się do kwestii wystąpienia przesłanek określonych w art. 13 ust. 3 ustawy o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, Sąd uważa, że fakt, że zbudowano drogę publiczną na wywłaszczonej części nieruchomości powoda, a w wyniku tego powstał zakaz budowy obiektów w określonej odległości od drogi, okoliczność ta nie ma znaczenia dla ustalenia przesłanek roszczenia przysługującego na podstawie art. 13 ust. 3 ww. ustawy. Dlatego sam fakt, że powstała działka jest objęta zakazem zabudowy obiektów ponad określoną odległość z uwagi na przebiegającą obok drogę, nie ma dla przedmiotowego rozstrzygnięcia znaczenia. Jest to okoliczność, która wynika z faktu wybudowania drogi, a nie z dokonanego podziału nieruchomości. Sytuacja powoda który byłby pokrzywdzony budową drogi nie może różnić się od sytuacji innych osób będących właścicielami nieruchomości sąsiadujących z terenem zajęty przez pas drogowy, nawet jeśli części takich nieruchomości nie zostały przejęte w trybie określonym ustawą. Okoliczność przejęcia części nieruchomości pozostaje bowiem bez związku ze skutkami wyznaczenia w sąsiedztwie pasa drogowego i wynikającymi z tego konsekwencjami.

Dla stwierdzenia zasadności roszczenia dochodzonego przez powoda znaczenie mają wyłącznie takie skutki, które są wynikiem podziału dotychczasowej nieruchomości oraz tego, co zostało po tym dokonanym podziale, kształtu pozostawionej powodowi działki i możliwości jej sensownego zagospodarowania. Nadto dla przedmiotowego rozstrzygnięcia zdaniem Sądu ma znaczenie również to, jakie jest przeznaczenie owej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jak już wyżej była o tym mowa, przepis art. 13 ust. 3 tzw. „specustawy drogowej” jest to jeden z przepisów mających na celu ochronę własności, przeciwko której skierowane są działania o charakterze wywłaszczeniowym, ukierunkowane na odebranie tej własności. W kontekście wykładni funkcjonalnej za istotne uznano 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. W tym miejscu zgodzić wypada się więc z poglądem, że wykładnia tych przepisów musi uwzględniać wartości konstytucyjnej ochrony własności, czyli musi być przeprowadzona tak, ażeby zapewnić, aby właściciel takiej nieruchomości nie był pokrzywdzony działaniami polegającymi na jej wywłaszczeniu. Zgodnie z art.64 Konstytucji każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Z kolei zgodnie z art.21 ust.2 Konstytucji wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Omawiany art.13 ust. 3 stanowi unormowanie, które składa się na regulację szeroko rozumianej procedury wywłaszczenia, stąd też, dla zachowania zgodności z Konstytucją, musi być interpretowany tak, aby zapewnić osobie dotkniętej wywłaszczeniem słusze odszkodowania. „Słusze”, a zatem odpowiadające rzeczywistym skutkom ingerencji państwa w prawo własności.

Dlatego wskazany wyżej przepis interpretować trzeba tak, że pojęcie „dotychczasowe cele” należy rozumieć szeroko. Zatem dotychczasowe cele, to jest to, co z działką można zrobić, uczynić, a nie jedynie konkretny stan faktyczny zagospodarowania tejże działki przed dokonaniem wywłaszczeniem. Zwrot ten dotyczy zatem czynienia z pozostałej części nieruchomości użytku odpowiadającego wcześniejszemu założeniu. Wobec tego istotne są tutaj postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tak naprawdę to właśnie weryfikacja jego treści pozwala na ustalenie, czy daną działkę po podziale można nadal prawidłowo wykorzystywać dla dotychczasowych celów.

Również ze względów konstytucyjnych, tj. wyrażonej w art.32 zasady równości, a także przywołanej już zasady równej dla wszystkich ochrony własności, nie można art. 13 ust. 3 wyklądać w ten sposób, że sytuacja prawna właścicieli gruntów o analogicznych cechach (kształcie, położeniu nieruchomości) oraz tym samym przeznaczeniu, a więc gruntów, co do których w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego możliwe jest takie samo korzystanie z nich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i rozporządzanie nimi (art.140

kodeksu cywilnego), będzie zróżnicowane tylko ze względu na zmienną cechę faktyczną jaką jest korzystanie z gruntu. Pod względem ochrony własności nie ma podstaw do różnicowania sytuacji właściciela, który podjął na nieruchomości określone czynności faktyczne i właściciela, który ich nie podjął, mimo że miał pełne prawne możliwości to uczynić.

Dla uwypuklenia konieczności takiego samego traktowania gruntów o tym samym przeznaczeniu, a nie tym samym faktycznym wykorzystaniu, można również wskazać na wątpliwości odnośnie momentu, w którym dochodziłoby do zmiany celu wykorzystania gruntu. Czy w realiach niniejszej sprawy byłoby to np: usunięcie roślinności z gruntu w celu przygotowania go do zabudowy? wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę a może jego uzyskanie? rozpoczęcie gromadzenia materiałów na budowę? faktyczne rozpoczęcie budowy? ukończenie budowy? przystąpienie do użytkowania budynku? Czy właściciel gruntu zmiierzający do skorzystania z ochrony wynikającej z art. 13 ust.3 miałby niezwłocznie po uzyskaniu informacji o planowanym wywłaszczeniu podejmować czynności zmiierzające do zmiany sposobu korzystania z gruntu, tj. doprowadzić do jego zabudowy ze świadomością, że po wywłaszczeniu i tak nie będzie możliwe korzystanie z gruntu i wybudowanych na nim budynków? Natomiast jeśli, działając racjonalnie, tego zaniecha, pozbawiony jest mogących mu przysługiwać roszczeń? Poniesione przez właściciela nakłady byłyby zatem niecelowe, a równocześnie doprowadzałyby do wzrostu wartości nieruchomości, a zatem i ceny, jaką zgodnie z art.13 ust.3 należałoby za nią zapłacić?

W konsekwencji sąd uważa, że przyjęcie forsowanej przez pozwanego wykładni, ze wszystkimi jej konsekwencjami, jest nie do pogodzenia zarówno ze wskazanymi już zasadami konstytucyjnymi, jak i z treścią art.2 Konstytucji, określającą Rzeczpospolitą Polską jako demokratyczne państwo prawne, urzeczywistniające zasady sprawiedliwości społecznej. Z treści tego przepisu wynika również zasada lojalności państwa wobec jego obywatela, a zatem normy prawne nie mogą wymuszać na uprawnionych podejmowania nieracjonalnych działań tylko w celu uzyskania możliwości ochrony przysługujących im uprawnień, składających się na ochronę prawa własności.

Stąd też, pamiętając, że chodzi o wykorzystywanie prawidłowe, nie zaś o jakiegokolwiek, nawet gdyby teoretycznie założyć, że być może na przedmiotowej działce nr (...) mającej około 11-13 metrów szerokości zmieściłby się jakiś budynek, to jednak trzeba mieć też przede wszystkim na względzie fakt, że przedmiotowa działka, wbrew twierdzeniom pozwanego (który podnosił, że jest to działka o przeznaczeniu rolniczym), jest to teren o przeznaczeniu co do zasady usługowym tylko z dodatkową zabudową mieszkaniową, a z tym z kolei wiąże się konieczność spełnienia odpowiednich wymogów dotyczących np. zapewnienia zjazdu do tejże działki oraz miejsc parkingowych, usytuowania dodatkowych obiektów itp. Wtedy już na tych kilkunastu metrach szerokości działki trudno byłoby umiejscowić taki budynek i niezbędne otaczające go obiekty w taki sposób, ażeby to wszystko było rozplanowane w zgodzie z wszelkimi wymogami oraz obwarowaniami prawnymi i jednocześnie było funkcjonalne. Należy zwrócić uwagę również na to, że ile miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza usytuowanie obiektów budowlanych w granicy działki, jak i w odległości 1,5 metra od jej granicy, to już z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika, że możliwość zbliżenia ścian budynku do granicy działki bądź usytuowania bezpośrednio na granicy, w sytuacji gdy plan miejscowy w ogóle coś takiego dopuszcza, dotyczy wyłącznie ścian bez drzwi oraz okien. Zatem nawet przyjmując, że moglibyśmy ewentualnie dany budynek zbliżyć do granicy, to na tych ścianach żadnych okien i drzwi być by nie mogło. Sąd podejmując decyzję o uznaniu roszczenia powoda za zasadne brał pod rozwagę równocześnie fakt, że przedmiotowa działka nr (...) to nieruchomość względnie długa i bardzo wąska. Usytuowanie więc choćby jakiegokolwiek budynku w rzeczywistości zapewne uniemożliwiłoby dalszy przejazd na tę działkę oraz sensowne zagospodarowanie pozostałej jej części.

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy została spełniona również druga z przesłanek wymienionych w art. 13 ust. 3 wspomnianej wyżej ustawy, tj. kształt działki, który powstał w następstwie podziału pierwotnej nieruchomości nr (...) i wywłaszczenia jej części o (...) uniemożliwia powodowi prawidłowe wykorzystywanie działki nr (...) na dotychczasowe cele.

Sąd pragnie wskazać, iż nie ma przy tym znaczenia kształt ustanowionej służebności drogi koniecznej dla tej pozostawionej powodowi działki nr (...). Należy zgodzić się z pozwanym, który twierdzi, że skoro że nawet jeśli działka

nie ma obecnie prawidłowego dojazdu do drogi publicznej, to jest to kwestia ewentualnego ustanowienia dla niej służebności przejazdu i przechodu, którą w tym przypadku jest gdzie ustanowić.

Niemniej jednak dla Sądu decydujący był kształt owej działki, który w istocie uniemożliwia prawidłowe oraz swobodne wykorzystywanie tej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowymi celami – działka ta jest zbyt wąska i relatywnie długa. Nie ulega wątpliwości, że nawet jeżeliby zdołano usytuować jakiś budynek o możliwych wymiarach na przedmiotowej działce, to już jego położenie, bacząc na wymiary tej działki, będzie powodować bardzo duży dyskomfort zarówno w użytkowaniu tego budynku, jak i w normalnym korzystaniu z działki w sposób zgodny z jej funkcją i przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe przesądziło o tym, że roszczenie powoda o odpłatne przejęcie działki nr (...) przez pozwanego okazało się zasadne. Stanowi to także podstawę do ustalenia, że na skutek wywłaszczenia oraz zaplanowanej inwestycji drogowej powodowi M. R. (1) wyłączona została możliwość prawidłowego korzystania z działki nr (...) zgodnie z jej dotychczasowym celem. Nie ulega wątpliwości, że wskutek wywłaszczenia powód utracił część dotychczasowej nieruchomości, która przeznaczona była na wybudowanie na niej domu mieszkalnego. W ocenie Sądu nie można kwestii samego wywłaszczenia rozpatrywać w oderwaniu od celu, na jaki zostało ono dokonane i skutków realizowanej na wywłaszczonej części nieruchomości inwestycji. Rozważania te są istotne w niniejszej sprawie z uwagi na fakt, iż na nieprzydatność części nieruchomości powoda w postaci działki numer (...) do wykorzystania jej na dotychczasowe cele złożyło się wywłaszczenie innej części nieruchomości powoda oraz rozbudowanie na niej drogi publicznej. Zdaniem Sądu potrzeba ustalenia celu wywłaszczenia nieruchomości oraz jego wpływu na pozostawioną we własności powoda część nieruchomości wynika również z faktu, że jak wskazano wyżej, przepis art. 13 ust. 3 ustawy stanowi zabezpieczenie interesu właścicieli w związku z ingerencją w ich prawo własności dokonane na skutek wywłaszczenia części ich nieruchomości. Roszczenie o wykup nieruchomości przewidziane we wskazanym przepisie stanowi zaś uzupełnienie regulacji przyznającej odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość, nie może być zatem analizowane w sposób oderwany od faktu, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, że inwestycja powodująca niemożliwość prawidłowego korzystania z pozostawionej właścicielowi nieruchomości nie powstałaby bez wywłaszczenia części tej nieruchomości.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania i w pełni podziela twierdzenia powoda o tym, że niewykupiona przez pozwanego - Skarb Państwa reprezentowany przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad przedmiotowa nieruchomość (...) nie nadaje się do prawidłowego jej wykorzystywania na dotychczasowe cele. Zatem jako że spełnione zostały wszelkie materialno-prawne przesłanki z art. 13 ust. 3 ustawy, żądanie powoda odnośnie wykupu przez pozwanego również tej części nieruchomości jest w pełni zasadne.

Wobec zaistnienia sporu, także co do wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za przedmiotową nieruchomość, Sąd na zasadzie art. 318 § 1 k.p.c. zdecydował się wydać wyrok wstępny. Zgodnie bowiem z treścią ww. przepisu, sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do spornej zaś wysokości żądania – zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej ustaleń i rozważań, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku wstępnego.