

*Sygn. akt XII C 1143 / 18 (poprzednio I C 325 / 18)*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 29.10.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

przeciwko **Gminie W.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

**I.** nakazuje stronie pozwanej złożyć oświadczenie woli następującej treści: „Gmina W. nabywa od A. S. własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W., stanowiącej działkę nr (...), obręb J., o pow. 11 607 m<sup>(2)</sup>, objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, za cenę 3 051 000 zł (trzy miliony pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych)”;

**II.** oddała powództwo w pozostałym zakresie;

**III.** zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda **118 017 zł** kosztów procesu;

**IV.** nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **3 383, 94 zł** nieopłaconych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powód A. S. wniósł o nakazanie pozwanej Gminie W. złożenia oświadczenia woli o następującej treści „Gmina W. nabywa od A. S. własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W., stanowiącej działkę gruntową oznaczoną ewidencyjnie numerem (...) o powierzchni 11 607 m<sup>(2)</sup>, (...), obręb J., wpisaną do księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu za cenę 3 189 934 zł” oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podał, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21.05.1998 r. nabył własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W. stanowiącej działkę gruntową oznaczoną nrem 8, o pow. 23 116 m<sup>(2)</sup>, (...), obręb J., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi KW nr (...). W związku z wydaniem przez Wojewodę (...) decyzji z dnia 03.03.2016 r., nr 5/16, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Budowa obwodnicy osiedla (...) od ul. (...) do ul. (...) we W. w ciągu drogi krajowej, odcinek od ul. (...) do ul. (...): od km 2+478,17 do km 4+536,10” jego nieruchomości została podzielona na działki:

- 8/1 o pow. 3 518 m<sup>2</sup>,
- 8/2 o pow. 7 354 m<sup>2</sup>,
- 8/3 o pow. 11 607 m<sup>2</sup>,
- 8/4 o pow. 637 m<sup>2</sup>,

z czego działki nr (...) zostały przejęte na własność na zrealizowanie inwestycji i przekazane protokołem z dnia 15.03.2016 r. (...) sp. z o.o. – działającym w imieniu inwestora, tj. Gminy W., zaś we władaniu powoda pozostały działki nr (...). Powód wyjaśnił, że działka nr (...) objęta jest MPZP dla zachodniej części obszaru rozwoju (...) we W., przyjętym Uchwałą nr XI/233/07 Rady Miejskiej W. z dnia 05.07.2007 r., zgodnie z którym działka nr (...) przeznaczona jest w części pod drogi publiczne i w części pod aktywność gospodarczą. Część działki nr (...) przeznaczona pod drogi publiczne w ocenie powoda jest nierozzerwalnie związana z realizowaną inwestycją publiczną określoną w powołanej powyżej decyzji ZRID, tj. budową obwodnicy osiedla (...) od ul. (...) do ul. (...) we W.. Pozostałą część działki nr (...) o przeznaczeniu pod aktywność gospodarczą powód planował wykorzystać w ramach własnej inwestycji jako bazę logistyczną – Centrum Logistyki (...). W obu przypadkach – zabudowy bądź sprzedaży – warunkiem koniecznym było skomunikowanie działki nr (...) z drogą publiczną – ul. (...) poprzez uzyskanie odpowiedniego zezwolenia na wjazd i zjazd z tej ulicy, dlatego zwrócił się ze stosownym wnioskiem do ZDiUM. Ostatecznie organ administracyjny wydał decyzję odmowną. Powód zarzucił, że w związku z powyższym brak możliwości skomunikowania działki nr (...) wpływa na brak możliwości jej jakiegokolwiek zagospodarowania lub skomercjalizowania zgodnie z obowiązującym MPZP. W ocenie powoda działka nr (...) przestała mieć jakąkolwiek wartość rynkową. Z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej powód nie jest w stanie, zarówno prowadzić tam działalności gospodarczej, jak i jej sprzedać, co jest bezpośrednim skutkiem wydanej decyzji ZRID. Nie ma również możliwość zmiany osiągania dotychczasowych celów poprzez dokonanie nakładów inwestycyjnych. Bez wątpienia część nieruchomości powstała z wywłaszczenia działki nr (...) została przeznaczona na budowę Obwodnicy L..

Powód zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w przypadku o którym mowa w art. 12 ust. 4, 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. Zdaniem powoda do tego samego wniosku prowadzi wykładnia systemowa obejmująca odniesienie sensu odtwarzanego zwrotu do innych norm obowiązujących w systemie prawnym; mowa tutaj o ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Powód podkreślił, że dotychczasowe wykorzystywanie na cele określone w MPZP nie jest możliwe, ponieważ na wysokości całej długości działka nr (...) od strony południowej przylega do obwodnicy L., a na drodze publicznej znajduje się pas włączania do obwodnicy L., co rozstrzygnęła ww. ostateczna decyzja ZDiUM. Ponieważ nie mógł uzyskać decyzji zezwalającej na ustalenie wjazdu na tę działkę, zachodzi związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy wywłaszczeniem częściowym nieruchomości i brakiem uzyskania zjazdu z Obwodnicy L. na wysokości działki nr (...) przylegającej do Obwodnicy L. z tego powodu, iż nie zezwalają na to przepisy prawa administracyjnego określające konieczność zachowania odległości od skrzyżowania Obwodnicy L. z ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana wskazała, że działka nr (...) jest oznaczona jako grunt orny; działka posiada dostęp do drogi publicznej. Zwróciła uwagę, że działka była wykorzystywana rolniczo, co potwierdza między innymi wnioskodawca w protokole z dnia 21.05.2016 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego E. C. dla potrzeb wyceny gruntu przyjętego z mocy prawa pod inwestycję budowy obwodnicy osiedla (...) – dz. nr (...), oświadczając, iż nieruchomość wykorzystywana była rolniczo – grunt obsiany był jęczmieniem. Także w korespondencji z dnia 08.03.2016 r., kierowanej do ZDiUM

we W., wnioskodawca potwierdził, iż nieruchomość jest wykorzystywana na cele rolnicze. Powyższe potwierdza także ortofotomapa z zasobu Biura (...) obrazująca stan zagospodarowania nieruchomości na lipiec 2015 r. Również (...) sp. z o.o., w piśmie kierowanym do ZDiUM we W. z dnia 21.03.2017 r., stwierdziła, że dla wydzielonej działki nr (...) została zapewniona możliwość dojazdu i prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele – użytkowanie rolnicze. Pozwana zakwestionowała operat sporządzony do rzeczoznawcę majątkowego dołączony do pozwu. Podniosła, że działka posiada dostęp do drogi publicznej i możliwość skomunikowania planowanych inwestycji przez właściciela poprzez realizację wyznaczonej w planie miejscowym drogi 2 KD – L i 1KDW na odcinku od ul. (...) do działki nr (...) bez konieczności budowy zjazdu w obrębie skrzyżowania ul. (...) z obwodnicą. Zdaniem pozwanej nie ma przeszkód do dalszego wykorzystywania gruntu nr (...) na dotychczasowe cele rolnicze. Tym samym nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, uzasadniające nabycie przez Gminę W. tego gruntu.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21.05.1998 r. powód A. S. nabył własność nieruchomości rolnej położonej przy ul. (...) we W., stanowiącej działkę gruntu nr (...), obręb (...) J., (...) o pow. 2,3116 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na części nieruchomości powód planował prowadzić działalność gospodarczą – Centrum Logistyki (...).

/ dowód: odpis zupełny KW nr (...) – k. 20-29; przesłuchanie powoda A.

S. – e-protokół z dnia 30.05.2018 r. 00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

W 2014 r. powód wydzierżawił działkę nr (...) C. D.. Umowa dzierżawy została zawarta w formie ustnej. Strony ustaliły, że w przypadku ewentualnej sprzedaży działki umowa dzierżawy zostanie przez powoda wypowiedziana, na co dzierżawca wyraził zgodę. Na wydzierżawionym terenie C. D. uprawiał pszenicę i rzepak.

/ dowód: zeznania świadka C. D. – e-protokół z dnia 30.05.2018 r. 00:01:00-

00:15:24 k. 204-205 i 208; przesłuchanie powoda A. S. – e-protokół z dnia

30.05.2018 r. 00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

Decyzją nr (...) z dnia 03.03.2016 r. Wojewoda (...) udzielił Prezydentowi W. zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa obwodnicy osiedla (...) od ul. (...) do ul. (...) we W. w ciągu drogi krajowej, odcinek od ul. (...) do ul. (...): od km 2+478,17 do km 4+536,10”.

Działka nr (...) o pow. 23 116 m<sup>2</sup> została podzielona na działki:

- nr 8/1 o pow. 3 518 m<sup>2</sup>,

- nr 8/2 o pow. 7 354 m<sup>2</sup>,

- nr 8/3 o pow. 11 607 m<sup>2</sup>,

- nr 8/4 o pow. 637 m<sup>2</sup>.

Działki nr (...) zostały wydzielone do księgi wieczystej nr (...).

/ dowód: odpis zupełny KW nr (...) – k. 20-29; decyzja z dnia 03.03.2016 r. – k. 30-

60; uproszczony wypis z rejestru gruntów – k. 61; mapa ewidencyjna – k. 62 /

Dnia 15.03.2016 r. A. S. przekazał (...) sp. z o.o. działki nr (...) przeznaczone pod realizację w/w inwestycji.

/ dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 15.03.2016 r. – k. 63; protokół oględzin w celu

zagospodarowania działki z dnia 21.05.2016 r. – k. 174- 175 /

Działka nr (...) objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obszaru rozwoju (...) we W., przyjętym uchwałą Rady Miejskiej W. nr XI/233/07 z dnia 05.07.2007 r. (Dz.Urz.Wojew.(...) z dnia 08.08.2007 r.).

Obszar ten był przeznaczony częściowo pod drogi publiczne, częściowo pod aktywność gospodarczą. Został oznaczony symbolami: 1AG/6 – teren aktywności gospodarczej, 1KD – GP – teren komunikacji, 1KD – Z teren komunikacji.

Od czasu podziału działka nr (...) nie była użytkowana rolniczo, jak również w żaden inny sposób.

Od czasu podziału działka nr (...) nie była użytkowana rolniczo, jak również w żaden inny sposób.

Obecnie działka nr (...) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic (...) oraz rzeki B. we W.,

przyjętym uchwałą Rady Miejskiej W. nr XII/289/19 z dnia 04.07.2019 r. (Dz.Urz.Wojew.(...) z dnia 18.07.2019 r.).

Teren obejmujący działkę nr (...) przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą. Został oznaczony symbolem: 3AG – teren aktywności gospodarczej.

Od strony najkrótszego boku trapezu działki nr (...) plan przewiduje obszar oznaczony 1KDD – teren ulic dojazdowych.

/ dowód: uchwała Rady Miejskiej W. nr XI/233/07 z dnia 05.07.2007 r. z załącznikami – k.

64-79; mapa pogładowa z Systemu Informacji Przestrzennej W. – k. 80; wypis i

wrys z MPZP z dnia 08.11.2007 r. – k. 81-92; uchwała Rady Miejskiej W. nr

XII/289/19 z dnia 04.07.2019 r. z załącznikami – k. 456-471; mapa pogładowa z

Systemu Informacji Przestrzennej W. – k. 472-474 /

Działka nr (...) cieszyła się zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców, jednakże w każdym zapytaniu ofertowym warunkiem zakupu był dostęp (dojazd) do drogi publicznej.

/ dowód: pismo z dnia 23.06.2015 r. – k. 129; pismo z dnia 17.05.2016 r – k. 130; pismo z dnia

21.10.2016 r. – k. 131; przesłuchanie powoda A. S. – e-protokół z dnia

30.05.2018 r. 00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

W dniu 23.12.2015 r. powód zwrócił się do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we W. o wydanie decyzji na lokalizację zjazdu lub uzgodnienia stanowiącej oświadczenie zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną: ul. (...), działka nr (...), obręb J. dla potrzeb obsługi komunikacyjnej.

W piśmie z dnia 15.01.2016 r. powód wyjaśnił, że Inwestycją jest Centrum Logistyki (...), którego działanie polega na przyjmowaniu poza miasto towarów dostarczanych przy pomocy dużych jednostek towarowych, a następnie relokowaniu tych towarów, przy pomocy mniejszych jednostek transportowych w obręb miasta.

/ dowód: wniosek z dnia 23.12.2015 r. – k. 93-95; pismo z dnia 15.01.2016 r. – k. 96-97 /

Decyzją nr (...) z dnia 06.06.2016 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we W. zezwolił A. S. na lokalizację zjazdu z drogi publicznej, gminnej we W. ul. (...) (działka nr (...), obręb J.) na działkę nr (...) obręb J. na czas nieokreślony.

W pktcie 2 decyzji ZDiUM określił następujące parametry techniczne zjazdu:

- a) zjazd publiczny na relacjach prawoskrętnych,
- b) szerokość jezdni zjazdu 5,5 m,
- c) wpięty do krawędzi jezdni za pomocą łuków  $R = 5,0\text{ m} - 12,0\text{ m}$ ,

zaś w pktcie 4 ustalił warunki zezwolenia, wskazując, że:

- a) obsługę komunikacyjną planowanej zabudowy należy skoordynować z budową inwestycji drogowej realizowanej przez Spółkę (...) sp. z o.o.,
- b) projekt i wykonanie konstrukcji jezdni i chodników należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- c) wejście strony w pas drogowy w celu przystąpienia do wykonywania robót będzie możliwe w szczególności po uprzednim protokolarnym przekazaniu przez zarządcę drogi wymaganej części pasa drogowego pod budowę lub przebudowę zjazdu,
- d) przyjęcie zjazdu wraz z przekazanym terenem pasa drogowego może być dokonane wyłącznie w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez stronę lub upoważnionego pełnomocnika strony,
- e) przystąpienie do wykonywania robót będzie możliwe dopiero po uprzednim przekazaniu przez zarządcę drogi wymaganej części pasa drogowego pod budowę zjazdu, co zostanie stwierdzone protokołem.

W uzasadnieniu decyzji ZDiUM wskazał, że planowany zjazd znajduje się na obszarze oddziaływania skrzyżowania projektowanej Obwodnicy L. (odcinek Osi Inkubacji) z ul. (...) oraz na początku projektowanego dodatkowego pasa ruchu na ul. (...). Zatem w związku z realizacją Obwodnicy L. projektowany zjazd lokalizowany dla potrzeb obsługi komunikacyjnej Centrum Logistyki (...) przewidzianego do realizacji na części działki nr (...), obręb J., winien funkcjonować jedynie na relacjach prawoskrętnych.

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 06.06.2016 r. – k. 98; przesłuchanie powoda A. S. –

e-protokół z dnia 30.05.2018 r. 00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

Decyzją nr (...) z dnia 10.08.2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. uchyliło zaskarżoną decyzję w zakresie pktu 2 lit. a) we fragmencie „na relacjach prawoskrętnych” oraz pktu 4 lit. a) osnovy tej decyzji i w tym zakresie umorzyło postępowanie w pierwszej instancji (pkt I), zaś w pozostałym zakresie utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję (pkt II).

Na decyzję SKO z dnia 10.08.2016 r. w przedmiocie uchylenia decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdu publicznego z drogi gminnej w zakresie pktu 2 lit. a) we fragmencie „na relacjach prawoskrętnych” oraz pktu 4 lit a) i umorzenia w tym zakresie postępowania w pierwszej instancji powód złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W..

Decyzją nr (...) z dnia 29.11.2016 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we

W. uchyliło decyzję z dnia 10.08.2016 r. (pkt I) oraz stwierdziło, że wydanie wymienionej decyzji nie miało miejsca bez podstawy prawnej albo z rażącym naruszeniem prawa (pkt II).

Postanowieniem z dnia 16.12.2016 r., III SA/Wr 1448/16, Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. umorzył postępowanie sądowoadministracyjne.

/ dowód: decyzja (...) z dnia 10.08.2016 r. – k. 99-102; skarga do WSA we

W. z dnia 02.11.2016 r. – k. 103-116a; decyzja (...) z dnia

29.11.2016 r. – k. 117-119; postanowienie WSA z dnia 16.12.2016 r., III SA/Wr 1448/16

– k. 120-124; przesłuchanie powoda A. S. – e-protokół z dnia 30.05.2018 r.

00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

Decyzją nr (...) z dnia 12.05.2017 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we W., ostatecznie nie zezwolił A. S. na lokalizację zjazdu z drogi publicznej, gminnej we W. ul. (...) (działka nr (...), obręb J.) poprzez działkę nr (...), obręb J. na działkę nr (...), obręb J., dla potrzeb obsługi komunikacyjnej.

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 12.05.2017 r. – k. 125-128; przesłuchanie powoda A.

S. – e-protokół z dnia 30.05.2018 r. 00:15:25-01:02:53 k. 205-206 i 208 /

W operacie szacunkowym z dnia 21.07.2017 r. rzeczoznawca majątkowy D. L. oszacowała, że wartość nieruchomości gruntowej – działki nr (...) ustalona podejściem porównawczym w oparciu o przeciętne ceny transakcyjne stosowane w obrocie nieruchomościami podobnymi wynosi:

- na dzień wydania Decyzji Wojewody (...) nr (...), tj. 03.03.2016 r. – 3 189 934 zł,

- na dzień wydania decyzji ZDiUM, tj. 12.05.2017 r. – 518 653 zł.

/ dowód: operat szacunkowy z dnia 21.07.2017 r. z załącznikami – k. 132-160 /

Pismem z dnia 15.03.2017 r. (...) sp. z o.o., działając w imieniu firmy (...) S.A., poinformowała (...) sp. z o.o. we W., iż obsługa komunikacyjna działki nr (...), obręb J., nie była konieczna do zapewnienia w ramach opracowania projektu, gdyż przed inwestycją działka nr (...) nie posiadała zjazdu oraz, jak wynika z informacji ZDiUM, również decyzji na lokalizację zjazdu. Pomimo że nieruchomość przylegała bezpośrednio do ul. (...) nie istniał obowiązek zapewnienia dojazdu do tej działki. Przedstawione przez Gminę warunki do budowy skrzyżowania Obwodnicy L. z ul. (...) (skrzyżowanie skanalizowane z sygnalizacją) spowodowały, że powstała krawędź działki nr (...) w całości znalazła się w obrębie dodatkowego pasa ruchu do skrętu w prawo, co w myśl obowiązującego prawa powoduje funkcjonowanie w obrębie oddziaływania skrzyżowania. Podjęte przez Biuro próby przeniechania możliwości dojazdu pojazdów ciężarowych do działki nr (...) potwierdziły jedynie brak możliwości rozwiązania dojazdu dla samochodów typu (...).

O powyższym piśmie z dnia 21.03.2017 r. (...) sp. z o.o. poinformowała Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta.

/ dowód: pismo z dnia 15.03.2017 r. – k. 188; pismo z dnia 21.03.2017 r. – k. 172-173 /

W dniu 03.11.2017 r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu z zawezwaniem pozwanej do próby ugodowej polegającej na złożeniu przez pozwaną oświadczenia woli o nabyciu działki nr (...).

Pozwana nie wyraziła zgody na zawarcie ugody.

/ dowód: wniosek z dnia 03.11.2017 r. – k. 161-167; odpowiedź na wniosek z dnia 29.11.2017 r. –

k. 168-170; protokół posiedzenia z dnia 07.12.2017 r., I Co 332/17 – k. 178 /

Wartość nieruchomości – działki gruntu nr (...), obręb J., KW nr (...), wynosi:

- według wariantu I (przeznaczenie pod aktywność gospodarczą i komunikację) przy zastosowaniu podejścia porównawczego – 3 051 000 zł,

- według wariantu II (przeznaczenie pod zieleni) – 780 000 zł.

/ dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. M. – k.

250-323, k. 356-394 /

Działka nr (...) od Alei (...) oddzielona jest rowem, drogą pieszo-rowerową i pasem zieleni, na którym znajdują się słupy oświetleniowe. W związku z tym nie jest możliwy zjazd i dojazd na działkę z tej strony. Dojazd na działkę nie jest możliwy także od strony ul. (...). Jedyny dojazd i zjazd na działkę nr (...) może prowadzić przez polną drogę – przebiegającą przez działki nr (...), biegnącą od najwęższej krawędzi działki od strony lasu do ulic (...), która musiałaby być odtworzona. Aktualnie tylko część tej polnej drogi jest przejezdna od strony wjazdu z drogi publicznej, choć jest ona bardzo zniszczona i wymaga naprawienia. Natomiast część tej drogi od strony wjazdu z działki nr (...) jest obecnie nieprzejezdna, jest nieużytkowana, porośnięta chwastami i zakrzaczona.

Działka nr (...) ma kształt niekorzystny do uprawy roślin rolniczych przy wykorzystaniu sprzętu rolniczego i maszyn przystosowanych do gospodarstw o większych powierzchniach uprawy. W związku z tym nie jest przystosowana ani na prowadzenie działalności rolnej ani innej działalności gospodarczej. Ponadto, gleba w obrębie części działki może mieć obniżoną wartość bioprodukcyjną i wymaga przeprowadzenia rekultywacji biologicznej.

W obecnym kształcie po podziale grunty rolne położone w obrębie działki nr (...) o powierzchni zaledwie 1, 6007 ha zlokalizowane bezpośrednio przy skrzyżowaniu drogi szybkiego ruchu (al. (...)) i ul. (...) bez dostępu do drogi publicznej i dostępu przejazdu drogi polnej nie mają uzasadnienia użytkowania w kierunku prowadzenia uprawy roślin rolniczych, ani też alternatywnie innych typu ogrodniczo – szkółkarskiego. Nie jest też możliwe wykorzystanie działki na jakiegokolwiek cele określone w MPZP do czasu umożliwienia dostępu do drogi publicznej.

/ dowód: oględziny z dnia 19.07.2018 r. – k. 217-219; opinia biegłego sądowego z zakresu

rolnictwa J. O. – k. 399-406 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Powód wniósł o nakazanie pozwanej Gminie W. złożenia oświadczenia woli o treści „Gmina W. nabywa od A. S. własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W., stanowiącej działkę gruntową oznaczoną nrem (...), o pow. 11 607 m<sup>(2)</sup>, (...), obręb J., wpisanej do KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, za cenę 3 189 934 zł.”.

Zgodnie z art. 64 kc prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 kc spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia – art. 1047 § 1 kpc.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, 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. Przepisy art. 12 ust. 4 w zw. z art. 11f ust. 1 pkt 6 tej ustawy stanowią z kolei, że nieruchomości lub ich części przeznaczone pod realizację inwestycji drogowej stają się z mocy prawa: 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych, 2) 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.

Powód wywiódł swoje roszczenie z okoliczności, jakie zaszły po podziale działki nr (...), obręb J., na cztery części. We władaniu powoda pozostały działki o nrach (...) oraz (...) – rozdzielone gminną inwestycją drogową – Obwodnicą L.. W okresie dokonania podziału działki powoda, stosownie do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obszaru rozwoju (...) we W. obszar działki nr (...) przeznaczony był częściowo pod drogi publiczne, częściowo pod aktywność gospodarczą.

Pomimo tych zapisów po dokonaniu podziału nieruchomości powoda i zrealizowaniu inwestycji budowy Obwodnicy L. działka nr (...) pozostała nieskomunikowana z drogą publiczną. W efekcie działka ta utraciła użyteczność gospodarczą, a jej wartość spadła w sposób znaczący.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...) nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W wyroku z dnia 09.10.2015 r., IV CSK 702/14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że użyty w art. 13 ust. 3 ustawy z 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych 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.

Wyniki całości przeprowadzonego w tej sprawie postępowania dowodowego wskazują, że podział pierwotnie istniejącej działki nr 8 na działki nr 8/1, 8/2, 8/3 i 8/4 uniemożliwił realizację planowanej przez powoda działalności gospodarczej – Centrum Logistyki (...) oraz innych inwestycji na tym obszarze, jak również wykorzystanie działki na cele rolnicze, co miało wcześniej miejsce.

Przede wszystkim w następstwie dokonania podziału oraz zlokalizowania tamże inwestycji – budowy obwodnicy osiedla (...) od ul. (...) do ul. (...) we W., w ciągu drogi krajowej, odcinek od ul. (...) do ul. (...), tj. od km 2+478,17 do km 4+536,10 – uniemożliwiony jest dojazd na działkę nr (...) – nowo wydzielona działka nr (...) nie ma bowiem dostępu do drogi publicznej.

Powód na drodze administracyjnej ubiegał się o wydanie stosownego zezwolenia, jednakże ostatecznie decyzją nr (...) z dnia 12.05.2017 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we W. odmówił skomunikowania działki nr (...) z drogą publiczną, tj. ulicą (...). Uzyskanie takiego zezwolenia było i jest niemożliwe ze względu na uwarunkowania terenu, w tym obowiązujące przepisy drogowe, co zostało szczegółowo opisane w uzasadnieniu w/w decyzji.

Jak wynika ze złożonych do akt sprawy dokumentów, decyzji, map, a także wyników przeprowadzonych w dniu 19.07.2018 r. oględzin, działka nr (...) położona jest pomiędzy obwodnicą L. a zabudowaniami przemysłowymi, od strony wschodniej oddzielona jest pasem zieleni, na którym usytuowane są słupy oświetleniowe, od strony południowej rowem oraz drogą pieszo-jezdną bez możliwości urządzenia zjazdu, zaś od strony zachodniej graniczy częściowo z działką nr (...). Działka nr (...) oraz sąsiednie działki nr (...) nie spełniają norm wymaganych dla dróg publicznych, dlatego nie ma możliwości przeprowadzenia tam odpowiedniego zjazdu. Brak dostępu do drogi publicznej ma zatem charakter stały. Nie można urządzić zjazdu z samej obwodnicy, co jest wręcz oczywiste, gdyż tego rodzaju drogi nie służą dojazdowi do posesji, tylko ruchowi przelotowemu. Od strony ulicy (...) zorganizowane zostało skrzyżowanie z wysepką, chodnikami, itp., co również uniemożliwia urządzenie zjazdu. Za działką powoda, patrząc od strony obwodnicy, znajduje się nieruchomość zabudowana magazynem, stanowiąca własność innej osoby. Zatem z trzech stron działka powoda otoczona jest nieruchomościami, przez które dojazd jest niemożliwy.



Pozwana zarzuciła, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość skomunikowania działki nr (...) z drogą publiczną – poprzez dojazd od tyłu, naokoło działek sąsiednich. Jednakże okoliczność ta jest dalece niewystarczająca.

Przede wszystkim fakt, że dostęp do drogi publicznej został zaplanowany, nie jest równoznaczny z ustanowieniem tego dostępu. Pozwana Gmina w żaden sposób nie sprecyzowała wyraźnie, kiedy miałyby to nastąpić. Nie przedstawiła żadnych dowodów wskazujących, czy i jakie konkretnie czynności podjęła w celu wybudowania drogi zapewniającej dostęp do nieruchomości położonych przy obwodnicy, które pozostają nieskomunikowane z drogą publiczną. Nic nie wskazuje, aby został sporządzony projekt budowy drogi, przeprowadzone jakiegokolwiek pomiary terenowe, dokonane stosowne uzgodnienia, nie mówiąc już o wydaniu pozwolenia na budowę. Zatem możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki powoda pozostaje wyłącznie w sferze hipotetycznej.

Tymczasem, dostęp do drogi publicznej ma istotne znaczenie, zarówno dla planowanej przez powoda aktywności gospodarczej, jak i dla wykorzystania działki na cele rolnicze.

Wskutek wyłączenia powód utracił możliwość prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej, nie tylko o profilu transportowym.

Należy zwrócić uwagę, że pismo z dnia 15.03.2017 r. (k. 188) dołączone przez pozwaną do odpowiedzi na pozew potwierdza w istocie stanowisko powoda. W treści tego pisma zostało bowiem wskazane, że podjęte próby przeanalizowania możliwości dojazdu pojazdów ciężarowych do działki (...) potwierdziły brak możliwości rozwiązania dojazdu dla samochodów typu(...).

Nie można przy tym również odmówić słuszności argumentacji powoda, że brak zainteresowania zakupem działki nr (...) stanowi następstwo niemożliwości skomunikowania tego obszaru z drogą publiczną. Działka nr (...) utraciła w ten sposób istotnie atrakcyjność inwestycyjną.

Powyższe wspiera dodatkowo okoliczność, że brak dostępu do drogi publicznej i dostępu do przejazdu drogą polną uniemożliwiają użytkowanie terenu poprzez prowadzenie uprawy roślin rolniczych czy też alternatywnie innych typu ogrodniczo-szkółkarskiego, co jednoznacznie stwierdził biegły z zakresu rolnictwa inż. J. O.. Biegły wskazał też, że gleba w obrębie działki może mieć obniżoną wartość bioprodukcyjną, co jest związane z pracami w czasie budowy obwodnicy L.. Opinię sporządzoną przez inż. O. należy uznać za prawidłową, rzetelną, umotywowaną, a przez to w pełni wiarygodną. W stosunku do tej opinii żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń. Zarzut strony pozwanej, że nieruchomość była wcześniej wykorzystywana na cele rolnicze i stan taki może się nadal utrzymywać, z uwagi na niemożność kontynuowania tej działalności, nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

Oceny powyższej nie zmienia pismo ZDiUM z dnia 02.10.2019 r. załączone do ostatniego pisma procesowego pozwanej. Po pierwsze, treść pisma stoi w sprzeczności z treścią wcześniejszej decyzji tego organu, zaś jak wynika z pisma, ustalenie warunków zjazdu następuje w formie decyzji administracyjnej na wniosek właściciela nieruchomości. Nie sposób tylko na tej podstawie zakładać, że w razie złożenia przez powoda wniosku wydana zostałaby kolejna, tym razem korzystna decyzja. Po drugie, z treści pisma można wnioskować, że ZDiUM dopuszcza ewentualnie zjazd na potrzeby wyłącznie obsługi działki użytkowanej rolniczo. Tymczasem dostęp do drogi publicznej musi mieć charakter uniwersalny.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że zgodnie z art. 140 kc w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. W przypadku nieruchomości o sposobie korzystania przez właściciela przede wszystkim decyduje społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej rzeczy. Tak więc, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami nieruchomość jest przeznaczona na cele aktywności gospodarczej, właściciel nie musi jej używać w inny sposób, przykładowo poprzez użytkowanie nieruchomości na cele rekreacyjne, rolnicze, ogrodnicze,

itp. Jest natomiast uprawniony do podejmowania wszelkich działań dopuszczalnych prawem prowadzących do wykorzystania rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, w szczególności w celu doprowadzenia do zainwestowania na tej nieruchomości i przez to osiągnięcia odpowiednich korzyści osobistych i majątkowych.

Nieruchomość stanowiącą działkę gruntową oznaczoną ewidencyjnie nr (...) powstała na skutek podziału działki nr 8 i jej częściowym wywłaszczeniu na rzecz pozwanej Gminy nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania przez powoda na cele zgodne zarówno z jej przeznaczeniem, jak i sposobem wcześniejszego wykorzystania.

Wobec powyższego powód może domagać się od pozwanej wykupienia jego nieruchomości na przywołanej w pozwie podstawie prawnej.

Wartość działki nr (...) Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej w tej sprawie przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. M.. Również ta opinia została sporządzona prawidłowo, rzetelnie, zgodnie z obowiązującymi zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości uregulowanymi w ustawie z dnia 29.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w wydanym na jej podstawie rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W złożonej opinii uzupełniającej biegły odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych przez strony, dokonując zresztą stosownej korekty przeprowadzonych wyliczeń.

Według oszacowania dokonanego przez biegłego wartość działki nr (...) według stanu sprzed dokonania podziału i zgodnie z jej przeznaczeniem wynosi 3 051 000 zł. Dokonanie podziału nieruchomości i ograniczenie możliwości wykorzystania tego gruntu spowodowało spadek wartości nieruchomości do 780 000 zł. Ta niższa wartość sama w sobie pozostaje nadal bardzo wysoka, ale jest wynikiem spadku do ok. 1/4 poziomu pierwotnego, co jest dodatkowym, istotnym elementem wskazującym na utratę atrakcyjności i użyteczności nieruchomości powoda na skutek przeprowadzenia inwestycji drogowej strony pozwanej.

Reasumując powyższe, Sąd nakazał stronie pozwanej złożyć oświadczenie woli następującej treści: „Gmina W. nabywa od A. S. własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej we W., stanowiącej działkę nr (...), obręb J., o pow. 11 607 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, za cenę 3 051 000 zł (trzy miliony pięćdziesiąt jeden złotych)”.

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie ceny nabycia przekraczającej 3 051 000 zł, powództwo podlegało oddaleniu.

Ponieważ wartość uwzględnionego roszczenia stanowi 95, 64 %, powoda należy uznać za wygrywającego sprawę w całości, co uzasadnia przyznanie mu zwrotu kosztów procesu w pełnym zakresie – art. 100 zd. drugie kpc. Koszty te obejmują: opłatę od pozwu – 100 000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 15 000 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz zaliczkę na poczet kosztów opinii – 3 000 zł, tj. łącznie 118 017 zł.

Na podstawie art. 113 uksc w zw. z art. 83 ust. 1 uksc stronę pozwaną obciąża obowiązek pokrycia nieopłaconych kosztów sądowych, tj. nadwyżki wynagrodzeń przyznanych obu biegłym (5 873, 43 zł + 510, 51 zł = 6 383, 94 zł) nad zaliczką uiszczoną przez powoda (3 000 zł) wynoszącej 3 383, 94 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.