

Sygn. akt I ACa 1518/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński (spr.)
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar SSA Dariusz Kłodnicki
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S.**

przeciwko **Powiatowi (...)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 8 października 2013 r. sygn. akt I C 1949/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 5.400 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt I C 1949/12, Sąd Okręgowy w Ś. Wydział I Cywilny w pkt I zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Powiat (...), w imieniu i na rzecz którego działa Służba Drogowa Powiatu (...), nabywa od powoda

Z. S. za kwotę 368.700 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych) prawo własności nieruchomości składającej się z działek

gruntu nr (...) obręb Ż., o łącznej powierzchni

0,9577 ha, położonej w Ż., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy Wydział

V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw (...).”; w pkt II dalej idące powództwo oddalił; w pkt III zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 28.381,53 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w części, niezasadne okazało się żądanie powoda w zakresie ustalenia ceny wykupu spornych działek ponad kwotę 368.700 zł. Okoliczności faktyczne

oraz podstawa prawna roszczenia powoda były między stronami niesporne. Powód domagał się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Zgodnie z przytoczonym przepisem po stronie jednostki samorządu terytorialnego istnieje obowiązek nabycia pozostałej po podziale

części nieruchomości, jeżeli nie nadaje się ona do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Powód powinien był wykazać, iż została podjęta decyzja,

o jakiej mowa w art. 12 ust. 4 cyt. ustawy, a na skutek jej wydania pozostała część nieruchomości, powstała po podziale, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Ponadto na uprawnionym do skierowania takiego żądania ciążył obowiązek wykazania zasadności żądania w zakresie ceny, za jaką jednostka samorządu terytorialnego ma nabyć sporne działki. Co do dwóch pierwszych przesłanek żądania pomiędzy stronami postępowania nie było sporu. Sporny charakter miała wyłącznie wysokość ceny, za jaką strona pozwana powinna wykupić działki powstałe po podziale nieruchomości. Sąd Okręgowy przyjął, że przy dokonywaniu wyceny spornych działek należało uwzględnić ich stan z dnia wydania decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 22 grudnia 2009 r., gdy cała nieruchomość stanowiła jedną działkę o nr (...).

Od powyższego wyroku pozwany wniósł apelację, w której zaskarżył wyrok w części ponad kwotę 92.310 zł, zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez błędną interpretację przepisów, mających dla rozstrzygnięcia sprawy zasadnicze znaczenie. W związku

z podniesionymi zarzutami pozwany wniósł o:

1) zmianę w części zaskarżonego wyroku poprzez zmianę treści oświadczenia woli w części dotyczącej kwoty nabycia od powoda nieruchomości z kwoty 368.700 zł na kwotę 92.310 zł i oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

ewentualnie:

2) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że Sąd I instancji niewłaściwie zinterpretował przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie uwzględnił także uwag pozwanego zgłaszanych wobec opinii biegłego stanowiącej podstawę orzeczenia. Wskazał na przewidziane na gruncie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dwie różniące się procedury przejmowania nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego: za odszkodowaniem – w myśl art. 12 ust. 4a ustawy, a także § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) oraz poprzez nabycie na wniosek właściciela nieruchomości (art. 13 ust. 3 cyt. ustawy). W ocenie pozwanego sposób ustalenia wartości działek nr (...), stanowiących „resztówki”, przyjęty przez biegłego sądowego oraz zaakceptowany przez Sąd rodzi poważne wątpliwości. W swej opinii biegły sądowy powołuje się w podstawach materialno-prawnych na rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a więc również na jego § 36. W treści opinii biegły konsekwentnie posługuje się określeniem „odszkodowanie”, tymczasem żaden z przepisów cyt. ustawy nie upoważnia do stosowania procedur właściwych dla stanów faktycznych opisanych w art. 12 ust. 4a w przypadku zaistnienia okoliczności objętych dyspozycją art. 13 ust. 3 cyt. ustawy. Ponadto biegły dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, a więc takie, jakie wynika z brzmienia § 36 rozporządzenia obowiązującego do dnia 25 sierpnia 2011 r. Porównanie treści przepisu przed zmianą i po zmianie wskazuje na radykalną zmianę kryterium określenia wartości nieruchomości, czego biegły nie wziął pod uwagę. Pozwany podniósł ponadto,

że funkcja ochronna art. 13 ust. 3 cyt. ustawy zawiera się w obowiązku samego nabycia nieruchomości przez jednostkę samorządu, a nie w ustaleniu sposobu określenia jej wartości. Nie można się też zgodzić z poglądem Sądu, że wartość działek do wykupienia przez jednostkę samorządu terytorialnego ma być ustalona według stanu sprzed podziału. Zdaniem pozwanego żądania powoda w tym zakresie naruszają zasady współżycia społecznego, tym bardziej że pozwany reprezentuje interes publiczny.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje dokonaną przez Sąd I instancji interpretację znajdujących zastosowanie w rozpatrywanej sprawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 687) oraz ocenę zgromadzonego materiału dowodowego. Nie jest zatem zasadny podniesiony w apelacji zarzut przyjęcia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń.

Przedmiotem regulacji ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych są m.in. warunki nabywania nieruchomości pod drogi publiczne. Na mocy ustawy decyzja o lokalizacji drogi jest zarazem decyzją o zatwierdzeniu załączonego do wniosku lokalizacyjnego projektu podziału nieruchomości. Z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, nieruchomości lub ich części stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego (art. 12 ust. 4 ustawy). W art. 13 ust. 3 ustawy przewidziano obowiązek nabycia przez zarządcę drogi tzw. resztówek, czyli leżących poza pasem drogowym części nieruchomości, które nie nadają się do wykorzystania na dotychczasowe cele (zob. uzasadnienie do projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych z 3 września 2002 r., nr druku 858).

W niniejszej sprawie pozwany kwestionuje przyjętą przez Sąd Okręgowy na potrzeby rozstrzygnięcia wycenę będących własnością powoda działek powstałych po podziale dokonanym wskutek wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, które podlegały obowiązkowemu nabyciu przez zarządcę drogi.

Nie znajdują uzasadnienia przedstawione przez stronę pozwaną argumenty podważające prawidłowość sporządzonej przez biegłego sądowego opinii z zastosowaniem metody prawnoporównawczej, na podstawie – jak twierdzi pozwany – § 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U.

Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Zgodnie z opinią biegłego wskutek dokonanego podziału przedmiotowej nieruchomości niemożliwa jest racjonalna zabudowa spornych działek, zgodnie z ich przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym stanie rzeczy biegły przyjął, że wyceny działki nr (...) należy dokonać jako całości, z potrąceniem powierzchni jaka stała się z mocy prawa własnością pozwanego, tj. działki nr (...). Zastosowany sposób wyceny należy uznać za słuszny, bowiem wyklucza on nieuzasadnione zaniżenie wartości działek powstałych po podziale nieruchomości.

Trafnie wskazał przy tym Sąd pierwszoinstancyjny, że przejęcie przez jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomości na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych należy kwalifikować jako wywłaszczenie, którego dotyczy art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. W tej sytuacji właściciel nieruchomości jest uprawniony do uzyskania ekwiwalentu za część utraconej nieruchomości w wysokości odpowiadającej cenie możliwej do uzyskania na rynku. Legalne działania organów administracji publicznej nie mogą bowiem prowadzić do powstania po stronie właściciela nieruchomości szkody polegającej na uszczupleniu składników jego majątku. Trudno wobec tego przyjąć, że funkcja ochronna przepisu art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji

w zakresie dróg publicznych miałyby sprowadzać się jedynie do obowiązku nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego części nieruchomości, która nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania. Uwzględnienia wymaga w tym kontekście również ustalenie zasad wyceny gwarantujących wyłączonego właścicielowi przyznanie odpowiedniej rekompensaty.

Wbrew zatem stanowisku pozwanego, za podstawę wyceny działek powstałych po podziale nieruchomości należało przyjąć stan sprzed podziału.

Tym samym rozstrzygnięcie Sądu I instancji przyjęte w zaskarżonym wyroku należy uznać za prawidłowe.

W świetle przytoczonych powyżej okoliczności, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie, oddalając apelację.

MR-K