

Sygnatura akt *XII C 355/ 2013/ 15*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia **2 lipca 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: st. sekr.sąd. Iwona Zawodna-Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu **2 lipca 2014 r. w Poznaniu**

sprawy z powództwa **K. S. (1), K. S. (2)**

przeciwko **Skarb Państwa /-/ Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę: 3.617,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO JACEK MUSIELAK

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 19 lutego 2013r. powodowie K. S. (1) i K. S. (2), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, domagali się zobowiązania Skarbu Państwa – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powodów części nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym na działce nr (...) w S., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) za kwotę 154.247 zł. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego pozwu powodowie podali, że są właścicielami powyższej nieruchomości. W stosunku do powodów toczyło się postępowania wyłączeniowe w związku z decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 9 czerwca 2004r. o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej. W związku z budową autostrady część nieruchomości powodów zabudowana budynkiem położonym na działce (...) w S. nie nadaje się – według powodów - do wykorzystania na dotychczasowe cele. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 maja 2013r. pełnomocnik pozwanego domagał się odrzucenia pozwu oraz zasądzenia od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na wypadek nie uwzględnienia wniosku o odrzucenie pozwu pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, że powodowie nie wykazali przesłanek swojego roszczenia, to jest takiej zmiany przedmiotu własności, że nie nadaje się on do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Zdaniem pozwanego nie wykazali oni także związku przyczynowego pomiędzy tą przesłanką, a wykupem części nieruchomości..

W dalszej części postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. i K. S. (2) są właścicielami części nieruchomości zabudowanej budynkiem posadowionym na działce nr (...) w S., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 19-30.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 9 czerwca 2004r. nr (...) ustalono lokalizację rozbudowy drogi krajowej S 11 na odcinku P. – K..

W piśmie z dnia 17 września 2004r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała powodów, że na podstawie decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 9 czerwca 2004r. o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej dokona rozbudowy drogi krajowej (...) na odcinku P. – K.. Jednocześnie zaproponowano powodom zawarcie umowy sprzedaży części nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka (...) o pow. 3.691 m² oraz działki nr (...) o łącznej powierzchni 2.194 m² za kwotę ustaloną na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 223.221 zł.

Następnie w piśmie z dnia 26 października 2004r. (...) zaoferowała powodom zawarcie umowy sprzedaży części nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny za kwotę 154.247 zł. Później zaproponował umowę nr (...) z dnia 3 września 2009r., w której proponował powodom kwotę 159.930 zł tytułem jednorazowego odszkodowania za budynek, który przeznaczony miał być do rozbiórki. Powodowie nie przyjęli jej.

Dowód: pismo (...) z dnia 17 września 2004r. – k. 13-14, pismo (...) z dnia 26 października 2004r. – k. 15-16, umowa nr (...) z dnia 3 września 2009r. – k. 18, decyzja nr (...) o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej Wojewody (...) z dnia 9 czerwca 2004r. – k. 53-60.

Decyzją Burmistrza Gminy K. nr WB.GN- (...) z dnia 21 marca 2007r. z działki numer (...) wydzielono działki:

- 195/11 o powierzchni 7.1852 ha,

- 195/12 o powierzchni 0.1054 ha.

Dowód: pismo Starosty (...) z dnia 11 czerwca 2013r. – k. 82.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy K. działka nr (...) w S. opisana jest jako tereny zieleni urządzonej, zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej, grunty rolne, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nieruchomość znajduje się w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej. Przez nieruchomość przebiega istniejący gazociąg W/C z pasem technologicznym oraz drogą główną ruchu przyspieszonego projektowania.

Dowód: zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 10 czerwca 2013r. – k. 83.

Powodowie prowadzą gospodarstwo rolne. W 2008r. wywłaszczono ostatecznie łącznie trzy działki o łącznej powierzchni ok. 5.000 m². Wywłaszczenie dotyczyło gruntów do granicy fundamentów domu znajdującego się na działce nr (...), który jest obecnie pusty, i który nie został wywłaszczony wobec odmowy powodów. Dom ma wymiary 15m x 7m, w obrysie zewnętrznym około 120 m, zaś powierzchnia użytkowa to około 120 m, w tym cztery pokoje, kuchnia, łazienka i skrytka gospodarcza. Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi serwisowej.

Powodowie wybudowali nowy dom dalej od drogi, gdzie zamieskali w 2006 roku. Budowę rozpoczęli w 2003r., jeszcze przed decyzją lokalizacyjną drogi krajowej (...). W odległości około 1 m od starego domu rozpoczyna się

droga serwisowa – niepubliczna. Z uwagi na bliskość drogi i związany z tym hałas oraz niebezpieczeństwo wypadku powodowie utracili możliwość użytkowania tego budynku.

Do transakcji zakupu ww. działki wraz z budynkiem nie doszło, bowiem powodowie nie zgodzili się warunki zaproponowane przez pozwanego. Pozwany potraktował ten grunt jako nieruchomość o przeznaczeniu rolnym, podczas gdy zdaniem powodów miała ona charakter inwestycyjny. Pozwany zaproponował wykup gruntu i budynku łącznie jako nieruchomości rolnej, wobec czego nie doszło do wykupu i nastąpiło wywłaszczenie jedynie gruntów.

Dowód: zeznania powoda K. S. (1) – k. 94-95.

Stan faktyczny nie był przedmiotem sporu stron.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dokumentów przedstawionych przez strony oraz zeznań stron.

Zgromadzone w sprawie dokumenty w większości nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd Okręgowy uznał zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Przechodząc do oceny zeznań stron, ograniczonych do zeznań powoda K. S. (1) (k. 94-95), Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności. Powód przedstawił okoliczności odnoszące się do stanu faktycznego i prawnego przedmiotowej nieruchomości, a także przebieg pertraktacji z pozwanym w przedmiocie wykupu gruntów. Okoliczności wskazane przez powoda znajdują w większości potwierdzenie w dokumentach przedłożonych do akt niniejszej sprawy i nie były kwestionowane przez pozwanego. Tym samym, zdaniem Sądu, stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy i okazały się przydatne dla poczynienia istotnych w sprawie ustaleń.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2014r. Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości na okoliczność wartości części nieruchomości objętej sporem w niniejszej sprawie z uwagi na to, że wartość nieruchomości była bezsporna między stronami (art. 229 k.p.c.).

Następnie postanowieniem z dnia 2 lipca 2014r. Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w dziedzinie kartografii na okoliczność sporządzenia dokumentacji pozwalającej na oznaczenie w księdze wieczystej części nieruchomości zabudowanej budynkiem położonym na działce nr (...) w S.. Dowód ten okazał się zbędny wobec poczynienia przez Sad ustaleń odnoszących się do przeznaczenia nieruchomości objętej sporem.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu powodowie oparli swoje roszczenie o nabycie części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2008.193.1194), zgodnie z którym właściwy zarządca drogi może nabywać w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, województwa, powiatu albo gminy, nieruchomości, w tym lokale mieszkalne, poza pasami drogowymi w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w pasach drogowych lub wydzielania ich w tych pasach w postępowaniu scaleniowo-wymiennym.

Zgodnie natomiast z ust. 3 tegoż przepisu, 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.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 2013r. w sprawie III CZP 35/2013 (Lex nr 1371438) stwierdził, iż przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewyłączanej na cele budowy dróg części tej nieruchomości (art. 13 ust. 3 ww. ustawy) jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele, ***będąca następstwem odłączenia od niej części wyłączonej***. Jak podniósł Sąd Najwyższy w ww. uchwale, przesłankami roszczenia przyznanego właścicielowi nieruchomości są:

- 1) zdarzenie w postaci kupna lub wyłączenia części nieruchomości,
- 2) utrata przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania, zgodnie z dotychczasowymi celami , pozostająca w związku z wcześniejszym wyłączeniem części nieruchomości.

Stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy podziela Sąd orzekający w niniejszej sprawie.

Określenie „dotychczasowego celu” dokonywane jest drogą analizy sposobu korzystania z nieruchomości zanim doszło do podziału i przejęcia jej części oraz możliwości jego kontynuacji, przy czym należy mieć na względzie faktyczne korzystanie oraz niemożliwość kontynuowania go przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągnięcia dotychczasowych celów.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie może być mowy o spełnieniu się przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, albowiem w odniesieniu do części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej działkę nr (...), utrata dotychczasowego przeznaczenie nie pozostaje w związku z wcześniejszym wyłączeniem części nieruchomości. Bezspornym między stronami jest, iż postępowanie wyłączeniowe zostało przeprowadzone w stosunku do części gruntów powodów. Budynek, za który powodowie domagają się odszkodowania jest stary, a powodowie rozpoczęli budowę nowego domu już w 2003 roku. Przeprowadzili się natomiast do nowego, zlokalizowanego w dalszej odległości od drogi budynku już w 2006 roku. Zatem od tego czasu budynek posadowiony na działce nr (...) nie jest wykorzystywany na cele mieszkalne. Skoro powodowie rozpoczęli budowę nowego domu już w 2003 roku, a przeprowadzili się do niego w trzy lata później, to już od tego czasu utracił on dla nich dotychczasowe przeznaczenie. Obecnie stan budynku nie pozwala na jego zamieszkanie. W tym przypadku nie sposób mówić, że cel mieszkaniowy tej części gruntu z budynkiem nie może być realizowany na skutek wcześniejszego wykupu innej części nieruchomości. Zaprzestanie korzystania z tego budynku wynikało z wybudowania nowego domu mieszkalnego. Ta budowa rozpoczęta została już w 2003r.. Wprawdzie budowa nowego domu mogła mieć związek nie tylko z tym, że poprzedni budynek był stary, ale także z przebiegającą w pobliżu starą drogą publiczną nr (...), to jednak utrata celu mieszkaniowego starego budynku nie miała bezpośredniego związku z wykupem od powodów w 2008r. części nieruchomości.

Podnieść należy, że gdyby nawet przyjąć, że nowy dom powodowie zbudowali z powodu rozbudowy drogi ekspresowej (...) (czego powodowie w sposób jednoznaczny nie udowodnili) , to utrata celu mieszkaniowego przez poprzedni budynek miałyby rzeczywiście związek z samą inwestycją przebudowy drogi na drogę szybkiego ruchu, ale nie miałyby tego związku z samym poprzednim wykupem części nieruchomości powodów. Tymczasem to związek z wykupem czy wyłączeniem części nieruchomości jest istotną przesłanką zastosowania przepisów art. 13 powołanej ustawy i tak wprost stwierdził Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej orzeczeniu, w który zajął się zagadnieniem prawnym dotyczącym właśnie związku między utratą dotychczasowego celu i korzystania z nieruchomości z samym odłączeniem części nieruchomości oraz szerzej – związku z całą inwestycją drogową.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że do przesłanek roszczenia z art. 13 ust. 2 ww. ustawy nie należy okoliczność pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości, również w zakresie poprzednio prowadzonej działalności,

spowodowane realizacją inwestycji budowy drogi, szczególnie, gdy wywłaszczenie części nieruchomości nie zmieniło sytuacji właściciela (tak: uchwała SN z dnia 11 września 2013r., III CZP 35/13, LEX 1371438). Regulacja ww. przepisu stanowi bowiem wyjątek w stosunku do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie może być interpretowana rozszerzająco.

Mając na względzie powyższe Sąd oddalił powództwo.

O kosztach sądowych Sąd orzekł mając na względzie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd obciążył powodów w całości kosztami postępowania, na które w niniejszej sprawie składają się opłata sądowej od pozwu w kwocie 7.713 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 3.617 zł.

SSO Jacek Musielak