

Sygn. akt I ACa 57/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. G. i D. S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 11 sierpnia 2017 r. sygn. akt I C 1788/15

1. prostuje zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że w punkcie I w jego końcowej części po słowach: „Autostrad w W.” dodaje zwrot: „ , oddalając powództwo w pozostałej części;”;

2. oddala apelację;

3. nie obciąża powódek kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Baran SSO Izabella Dyka

Sygn. akt I ACa 57/18

UZASADNIENIE

Powódki H. G. i D. S. – wniosły w oparciu o przepisy art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w zw. z art. 64 k.c. - o nakazanie pozwanemu Skarbowi Państwa w imieniu którego działa Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powódek nieruchomości położonej w K., obręb (...), oznaczonej na mapach

ewidencyjnych jako działki: nr (...) o pow. 0,2365 ha, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) o pow. 0,2298 ha, nie mającej urządzonej księgi wieczystej, której powódki są współwłaścicielkami w 1/2 części, za zapłatą ceny w wysokości ustalonej przez Sąd w toku niniejszego postępowania. W toku sporu powódki wskazały, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 540 000 zł i każda z powódek żądała aby pozwany wykupił jej udział za kwotę 270 000 zł. Powódka D. S. nie wyraziła zgody by pozostawić cenę do uznania Sadu.

W uzasadnieniu wskazały, że na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 8 grudnia 2008 r. o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej (znak (...)) Skarb Państwa przejął na własność należące do nich działki nr (...). Na wywłaszczonych częściach nieruchomości znajdowało się siedlisko mieszkalne i gospodarcze H. G. oraz dom mieszkalny D. S.. W posiadaniu powódek pozostały działka nr (...) o pow. 0,2365 ha oraz działka nr (...) o pow. 0,2298 ha, które były przez powódki wykorzystywane do celów rolno - hodowlano - rekreacyjnych i nie stanowiły samodzielnej części gospodarczej, a były związane z częścią siedliskową H. G. zabudowaną domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. W obecnej sytuacji, pozostałe przy powódkach działki nie nadają się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

Strona pozwana Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W. reprezentowany przez Dyrektora Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w K. wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany przyznał fakt wywłaszczenia części nieruchomości powódek. Zaprzeczył natomiast, aby doszło do nieprzydatności pozostałej części nieruchomości na dotychczasowe cele oraz zarzucił brak związku przyczynowego między wywłaszczeniem nieruchomości a nieprzydatnością jej pozostałej części na dotychczasowe cele.

Wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2017 r. sygn. akt I C 1788/15 Sąd Okręgowy w Kielcach zobowiązał Skarb Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w W. do złożenia oświadczenia woli wobec H. G. i D. S. o następującej treści:

Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W. nabywa od H. G. przysługujący jej udział w wysokości 1/2 i nabywa od D. S. przysługujący jej udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w K., obręb (...), o łącznej powierzchni 0,4663 ha, składającej się z działki o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,2365 ha, dla której Sąd Rejonowy wK. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz z działki o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,2298 ha, nie mającej urządzonej księgi wieczystej - za łączną cenę 170 246 zł (sto siedemdziesiąt tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych), a H. G. i D. S. wymienione udziały w prawie własności wyżej wskazanej nieruchomości zbywają na rzecz Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w W. (pkt I), zasądził od Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w W. na rzecz H. G. kwotę 2 363,84 zł oraz na rzecz D. S. kwotę 2 363,84 zł tytułem zwrotu poniesionych przez powódki kosztów procesu 9pkt II), zasądził solidarnie od H. G. i D. S. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4 896 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III) i nakazał pobrać solidarnie od H. G. i D. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 209,22 zł tytułem zwrotu części poniesionych przez Skarb Państwa wydatków 9pkt IV).

Podstawą tego rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny:

Powódki od 1993 r. były współwłaścicielkami nieruchomości składającej się z działek nr (...). D. S. mieszkała na działce nr (...). Działki nr (...) były użytkowane rolniczo, powódki uprawiały na nich zboże i ziemniaki na ok. 70 % gruntów rolnych, a pozostała część gruntów (około 30 %) stanowiła łąki. Część nieruchomości (obecna działka nr (...)) była zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, od 1987 r. mieszkała tam H. G. z rodziną.

Na podstawie decyzji Wojewody (...) o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej (Znak: (...)) z dnia 8 grudnia 2008 r., należące do powódek działki nr (...) zostały podzielone. W wyniku podziału powstały działki o nr (...) (działka nr (...) o pow. 1,0101 ha, działka nr (...) pow. 0,8195 ha zabudowana domem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, ogrodzona, z przyłączami, nasadzeniami – drzewami, krzewami ozdobnymi oraz drzewami i krzewami owocowymi, działka nr (...) o pow. 0,2365 ha nie zabudowana, działka nr (...) również nie zabudowana).

Na mocy ww decyzji należące do powódek działki o nr (...) zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa celem realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie drogi krajowej (...) do parametrów drogi dwujezdniowej wraz z realizacją obiektów budowlanych, w tym infrastruktury technicznej m. in. na odcinku obwodnicy K..

Działki nr (...) nie zostały wywłaszczone, pozostały w posiadaniu powódek.

Przed wywłaszczeniem działki nr (...) bezpośrednio sąsiadowały z siedliskiem zajmowanym przez powódkę H. G., służyły do celów rolnych, hodowlanych, gospodarczych i wypoczynkowych. Powódki uprawiały część działki nr (...) w ten sposób, że siały kukurydzę, warzywa i buraki pastewne, wykorzystywane do karmienia zwierząt. Na części działki nr (...) powódki siały koniczynę i sadziły kapustę oraz buraki.

H. G. hodowała krowy, konia, cielęta, drób. D. S. hodowała krowy i drób. Część działek (...) stanowiła łąki, na których powódki wypasały zwierzęta i kosiły trawę, która służyła jako pasza dla hodowanego inwentarza. Z siedliska H. G. powódki miały łatwy dostęp do przedmiotowych działek z uwagi na bliskość położenia tych gruntów i możliwość dojazdu na nie drogą polną. Bliskie sąsiedztwo pozwalało zarówno na łatwe przepędzanie zwierząt na łąki, jak i na swobodny (bez wjeżdżania na drogę publiczną) dojazd sprzętu rolniczego z siedliska H. G. na tereny uprawiane. Obydwie działki były także wykorzystywane przez powódki i ich rodziny jako teren rekreacyjny, dostęp do rzeki umożliwiał urządzenie kąpieliska dla dzieci. Ponadto powódki korzystały z wody z rzeki do podlewania warzyw, w rzece pojone były także zwierzęta. Powódki korzystały z działek nr (...) do końca 2009 r. Wówczas rozpoczęły się roboty związane z budową drogi (...) i wiaduktu bezpośrednio przylegającego do działek powódek. Na działkach nr (...) firma budowlana ustawiła maszyny. W 2011 roku powódki przeprowadziły się do nowo wybudowanych domów, położonych w odległości ok. 9 km od ich dotychczasowych siedlisk.

Obecnie powódki są współwłaścicielami w częściach po 1/2 nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), obręb (...), obejmującej działki nr (...) o łącznej pow. 0,4663 ha. Dla działki nr (...) o pow. 0,2365 ha Sąd Rejonowy wK. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Działka nr (...) o pow. 0,2298 ha nie ma urządzonej księgi wieczystej.

Nieruchomość ta położona jest w strefie peryferyjnej miasta K., ok. 5 km od centrum. Otoczona jest w większości gruntami niezabudowanymi i graniczy: od północy z rzeką S., za którą położone są tereny niezabudowane, zadrzewione, od wschodu i południa z działkami nr (...), niezabudowanymi, za którymi usytuowana jest rzeka S., od zachodu z działką nr (...), niezabudowaną i działką nr (...) na której wcześniej znajdowało się siedlisko powódki H. G. (budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi wraz z urządzeniami z nim związanymi, w tym przyłączami instalacyjnymi, zbiornikiem na ścieki i studnią). Warunki środowiskowe i sąsiedzkie działek nr (...) są mierne z powodu sąsiedztwa ulicy z dużym natężeniem ruchu kołowego - obie działki przylegają bezpośrednio do drogi krajowej nr (...) i drogi nr (...).

Działki nr (...) mają kształt nieregularny. Położone są na terenach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny wyłączane z zabudowy w granicach proponowanego (...) Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta W K. z dnia 27.07.2006 r. oraz jako ekosystemy dolin rzecznych i w części ulice powiatowe.

Teren nieruchomości jest aktualnie nierówny, zakrzaczony i porośnięty samosiewami różnych drzew. Brak jest urządzonego zjazdu z drogi publicznej na działki nr (...), a najbliższe urządzenia infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna, gazociąg) usytuowane są w znacznym oddaleniu, za rzeką S.. Od 2010 roku na gruntach tych nie jest prowadzona żadna działalność rolnicza. W chwili obecnej działki nr (...) nie nadają się do prawidłowego wykorzystywania na takie cele, na jakie te działki były wykorzystywane przez powódki przed wywłaszczeniem pozostałej części nieruchomości. Jest to niemożliwe przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość - około 9 km od obecnego siedliska powódek. Dojazd sprzętem rolniczym z obecnego miejsca zamieszkania powódek do ww nieruchomości drogą polną nie jest możliwy, konieczne jest przejechanie nim drogą publiczną o dużym natężeniu ruchu, ul. (...). Biorąc pod uwagę, że powódki posiadają sprzęt mający 10 – 20 lat, jest to co najmniej nieopłacalne.

Ponadto na znacznej powierzchni zachodniej części nieruchomości istnieje nasyp ziemi wykonany przez pozwanego, który zajmuje pas gruntu od kilku do kilkunastu metrów szerokości, wysokości około 1-2 m. Nasyp ten uniemożliwia zjazd na działkę ciągnikiem rolniczym wraz ze sprzętem towarzyszącym w celu uprawy, transportu, czy zbioru ziemiopłodów. Inwestor nie wybudował standardowego zjazdu z tego nasypu, by umożliwić dostęp do nieruchomości z drogi dojazdowej. Ponadto na części północno-zachodniej działek nr (...) znajdują się pozostałości ziemi i gruzu budowlanego (kamienie i beton), co uniemożliwia wykorzystywanie gruntu na cele, na jakie był on wykorzystywany przed 2009 r. Pismem z dnia 15 lutego 2010 r. i pismem z dnia 14 marca 2011 r. powódki zwróciły się do pozwanego o wykupienie pozostałych działek nr (...) wskazując, że stały się one dla nich całkowicie nieprzydatne i nie mogą być wykorzystywane ani na cele budowlane, ani na cele rolnicze. Wskazały, że pozostawiony teren jest nieużyteczny, o niskiej wartości ekonomicznej, nieuzbrojony. Pismem z dnia 1 sierpnia 2011 r. pozwany wyraził zgodę na wykupienie obu działek za cenę 162 319,03 zł.

Powódki nie wyraziły zgody na zaproponowaną przez pozwanego cenę, uważały, że jest ona za niska. Zażądały od pozwanego kwoty co najmniej 500 000 zł.

Pismem z dnia 23 września 2011 r. pozwany oświadczył, że cena w wysokości 162 319,03 zł jest ostateczna i nie podlega negocjacom.

Ponownie o wykup przedmiotowej nieruchomości powódki zwróciły się do pozwanego pismami z 12 sierpnia 2014 r. i 18 października 2014 r.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 13 ust. 3 w zw. z art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w zw. art. 23 tej ustawy i art. 64 k.c. a także art. 113 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotowa nieruchomość przed wydaniem decyzji z 8 grudnia 2008 r. była wykorzystywana przez powódki na cele rolne, hodowlane, gospodarcze i rekreacyjne.

Odwołując się do opinii biegłego K. P. Sąd Okręgowy wskazał, że działki nr (...), należące do powódek, obecnie nie nadają się do prawidłowego wykorzystania na takie cele, na jakie te działki były wykorzystywane przed wywłaszczeniem. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest utrudniony obecnie dostęp do nieruchomości. Ponadto poprzez fizyczny podział i wykup części nieruchomości nastąpiło pogorszenie kształtu działek pozostających we władaniu powódek, co samo w sobie znacznie zmniejszyło przydatność gruntów do zastosowania zmechanizowanej uprawy, przy użyciu sprzętu rolniczego, którego w posiadaniu są nadal powódki. Uzasadnia to uwzględnienie roszczenia o wykup.

Wartość nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego K. B.. Sąd Okręgowy wskazał, że biegły dokonał wycień wartości rynkowej nieruchomości przy uwzględnieniu jej rodzaju, położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia, stanu nieruchomości oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami. Dokonał oszacowania tej wartości stosując podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej wyjaśniając, że taka metodologia pozwala w sposób najbardziej prawidłowy określić wartość rynkową szacowanej nieruchomości. Biegły przeprowadził badania lokalnego rynku nieruchomości w obszarze segmentu dotyczącego sprzedaży nieruchomości niezabudowanych obejmujących tereny zieleni, a także w części obejmujących tereny przeznaczone pod budownictwo, obejmując badaniami umowy sprzedaży nieruchomości podobnych, zlokalizowanych na terenie K., ze szczególnym uwzględnieniem strefy peryferyjnej miasta. Z uwagi na małą ilość transakcji dotyczących nieruchomości podobnych biegły rozszerzył okres badania na lata 2014 - 2017. W procesie wyceny wartość przedmiotowej nieruchomości w przeliczeniu na 1 m kw. powierzchni biegły ustalił na kwotę 36,51 zł. Wartość rynkową nieruchomości wg stanu z daty wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej (8 grudnia 2008 r.) i wg cen aktualnych - bez uwzględnienia nasadzeń – biegły oszacował na kwotę 170 246 zł. Wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 86 346 zł, a wartość rynkowa działki nr (...) - 83 900 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódki nie uprawdopodobniły, że na tamtym terenie dokonywane są liczne transakcje odnoszące się do gruntów podobnych to powołanie przez biegłego i nie ma podstaw do uznania, że wartość ta powinna zostać oszacowana na kwotę wskazaną przez powódki. Za niewykazane Sąd Okręgowy uznał, że na gruncie w dacie 8 grudnia 2008 r. pozostawały na działkach nr (...) jakiegokolwiek składniki roślinne.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art. 100 k.p.c. i art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Apelację od tego wyroku wniosły powódki zaskarżając orzeczenie : w pkt I w zakresie kwoty ponad 170 246zł tj ustalonej ceny nabycia od powódek prawa współwłasności w 1/2 części udziału każdej z nich działek nr (...) położonych w obrębie(...)przez Skarb Państwa Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, oraz w pkt II-IV, zarzucając naruszenie :

1) art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 4 pkt. 16 i pkt. 17 art. 151 ust. 1, art. 153 ust. 1, art. 155 ustawy dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami bez rozważenia w sposób wszechstronny i racjonalny zebranego materiału dowodowego w zakresie:

- prawidłowego doboru przez biegłego nieruchomości podobnych do szacowanych działek w celu określenia ich ceny rynkowej, co doprowadziło do zaniżenia ustalonej ceny wykupu przedmiotowy działek;

- poprawnego określenia stanu nieruchomości działek nr (...) obręb (...) na dzień 8 grudnia 2008 rok, to jest na datę wyodrębnienia tych działek w związku z podziałem nieruchomości siedliskowej powódek w celu wywłaszczenia na inwestycję drogową decyzja Wojewody (...) z dnia 8 XII 2008r. znak(...) przez co nieprawidłowo określono cen szacowanych działek.

2) art. 328 §2 k.p.c. i art. 244 §1 k.p.c. w związku z art. 233 §1 k.p.c. poprzez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności przedłożonym przez powódki dowodom z dokumentów urzędowych a to: wyrokowi NSA sygn. akt (...), pismu Wojewody (...) z dnia 12listopada 2015 znak (...)decyzji Ministra Administracji i Cyfryzacji znak (...)w zakresie wskazanych cen gruntów niezabudowanych z obrębu (...) i sąsiedniego obrębu(...) oraz niedopuszczalności dzielenia rynku lokalnego na strefy w celu utworzenia Zbioru nieruchomości podobnych dla określenia ceny działek szacowanych, podczas gdy przepisy prawa nie wskazują hierarchii środków dowodowych a brak ich wszechstronnego rozpatrzenia doprowadził do wadliwego ustalenia przez sąd I instancji ceny wykupu działek nr (...).

Powódki wniosły o uchylenie wyroku zaskarżonej części tj w zakresie ustalonej ceny nabycia oraz o uchylenie wyroku w pkt. II - IV i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego kwestionując także prawidłowość wartości przedmiotu zaskarżenia.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny uznaje, że w zaskarżonym orzeczeniu w oczywisty sposób mieściło się nieuwzględnienie wyrażonego przez powódki żądania oszacowania nieruchomości na kwotę 540000zł. Oczywiście niedokładnością więc był brak zawarcia w sentencji wyrzeczenia o oddaleniu powództwa w pozostałej części. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia skutków orzeczenia. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przyjmuje się, że uwzględnienie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli całkowicie zgodnego z żądaniem powoda czyni zbędnym składanie oświadczenia przez powoda, gdyż powód wolę swą wyraża w żądaniu pozwu /por. w uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66 (OSNC 1968, Nr 12, poz. 199). Brak oddalenia powództwa czyniłby więc niedopuszczalną apelację a wyrok sugerowałby uwzględnienie żądania w całości.

W tym jednak wypadku oczywiste był dla obu stron, że powództwo nie zostało uwzględnione w całości, co skutkowało sprostowaniem sentencji na podstawie art. 350§1 - 3 k.p.c.

Niezasadnie powódki zarzucają naruszenie art. 328 § 2 w zw. 2 art. 361 k.p.c. Utrwalony jest w orzecznictwie pogląd, że mankamenty dotyczące treści uzasadnienia orzeczenia podlegającego zaskarżeniu apelacją z reguły nie należą do tego rodzaju uchybień, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu I instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku (por postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, LEX nr 52726 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, LEX nr 109420). W tym zaś przypadku uzasadnienie orzeczenia Sądu Okręgowego jasno wskazuje podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Wskazane są bowiem przyczyny dla jakich Sąd Okręgowy określił stan nieruchomości w 2008r. i dlaczego uznał, że niezabudowane działki nr (...) były wykorzystywane rolniczo a także częściowo jako teren hodowli i wypasu zwierząt oraz w celach rekreacyjnych. Takie ustalenie miało oparcie w dowodach powołanych w uzasadnieniu orzeczenia w tym z zeznań samych powódek. Zwrócić też należy uwagę, że to ustalenie jest zgodne z twierdzeniami powódek zawartymi w piśmie z dnia 16 stycznia 2016r. (k-74). Także ustalenia co do bezpośredniego otoczenia w większości gruntami niezabudowanymi i graniczeniu: od północy z rzeką S., za którą położone są tereny niezabudowane, zadrzewione, od wschodu i południa z działkami nr (...), niezabudowanymi, za którymi usytuowana jest rzeka S., od zachodu z działką nr (...), niezabudowaną i działką nr (...), na której wcześniej znajdowało się siedlisko powódki H. G. (budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi wraz z urządzeniami z nim związanymi, w tym przyłączami instalacyjnymi, zbiornikiem na ścieki i studnią) było prawidłowe, co również wynika z przedłożonych przez powódki zdjęć z 2008r (k81.). Słusznie Sąd pierwszej instancji zwracał uwagę na treść pisma powódkę z dnia 16 lutego 2010r., gdzie wskazywano, że działki objęte niniejszym sporem stanowią teren zalewowy i nieuzbrojony. Nawet jeżeli twierdzenia zawarte w tym piśmie dotyczące niskiej użyteczności terenu odnosiły się do stanu z 2010 i 2011r. to jednak trudno uznać by nieco wcześniej tereny te były dożo bardziej atrakcyjne, w aspekcie okoliczności, że były to grunty rolne znajdujące się na terenach zalewowych w bliskim sąsiedztwie rzeki, przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: jako tereny wyłączone z zabudowy w granicach proponowanego (...) Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta w K. z dnia 27 lipca 2006 r. oraz jako ekosystemy dolin rzecznych i w części jako ulice powiatowe. W kontekście faktu, że inwestycje drogowe zostały zrealizowane na innych działkach trudno przyjąć za uzasadniony zarzuty zawarty w apelacji, że teren pozostałości był atrakcyjny rynkowo.

Nie budzi więc wątpliwości stanowisko biegłego wyrażone w opinii uzupełniającej przeprowadzonej na etapie postępowania apelacyjnego, że nawet gdyby szacować teren odpowiadający działkom (...) jako całość stanowiącą część kompleksu sprzed podziału, to wartość tej części nie byłaby większa (k.736).

Wbrew stanowisku powódek biegły w ten sposób wystarczająco wyjaśnił wątpliwości Sądu Apelacyjnego. Fakt, że działki w przeszłości stanowiły część większego kompleksu nie oznacza, że każda część tego kompleksu będzie miała identyczną wartość 1 m². W ramach gospodarczego kompleksu to działka (...) stanowiła o atrakcyjności całości a nie tereny łąk i pastwisk, które nie miały charakteru budowlanego.

Sąd Apelacyjny nie kwestionuje stanowiska, że celem instytucji prawnej wykupu (jako konsekwencji przejścia pozostałej części nieruchomości pod drogi) jest rekompensata skutków braku możliwości prawidłowego wykorzystania pozostałości na dotychczasowe cele zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co wymaga dla oszacowania uwzględnienia stanu (charakteru nieruchomości), istniejącego przed datą lokalizacji inwestycji. Zmiany konfiguracji czy degradacja gruntu wynikająca ze zrealizowania inwestycji budowy drogi nie może być więc uwzględniana. W tym jednak przypadku zmiany konfiguracyjne nie mają większego znaczenia. Ograniczenia zabudowy odnoszące się do przedmiotu sporu nie były skutkiem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej lecz istniały wcześniej. W chwili wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej w braku planu zagospodarowania przestrzennego obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie może być pominięte przy określenia wartości stanowiącej podstawę ustalenia ceny nabycia.

Powoływana przez skarżące w zarzutach do opinii biegłego rzeczoznawcy K. B. opinia rzeczoznawców A. S. i J. J. (1) dotycząca działki (...) (a więc sąsiedniej) określała wprawdzie stan nieruchomości jako: „teren zabudowy mieszkaniowo-jednorodzinnej oraz usługowo-handlowej” (k-299), to jednak nie miało odniesienia ani do faktycznego stanu i możliwości zagospodarowania terenu obecnych działek (...) , które stanowiły wówczas tylko wykorzystywane rolniczo uzupełnienie siedliska gospodarstwa rolnego, ani też nie miało odniesienia do Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta K. uchwalonego Uchwałą nr (...) (k.266). Oczywiście w odniesieniu do działki (...) zabudowa , przebudowa lub rozbudowa budynków była możliwa z uwagi na dotychczasowy sposób wykorzystania tej działki, co już jednak nie jest adekwatne dla działek wykorzystywanych jako rola czy podmokła łąka. Opinia zaś Rzeczoznawcy Z. K. (1) dotycząca działki (...) zwracała wprawdzie uwagę na walory lokalizacyjne terenów w granicach administracyjnych dynamicznie rozwijającego się miasta K. jednak, już wskazując otoczenie właściwie określała, że działka (...) znajdowała się w sąsiedztwie terenów upraw polowych i zieleni nieurządzonej oraz w sąsiedztwie potoku S. oraz terenów komunikacyjnych a zabudowę mieszkaniową i usługową lokalizowała w dalszym otoczeniu. Twierdzenia więc powódek o atrakcyjności przedmiotowej części dawnego gospodarstwa i o wyższej wartości działek (...) nie mogły zostać uwzględnione, szczególnie w braku przedstawienia całości operatów szacunkowych , na które powódki powoływały się w toku postępowania apelacyjnego. Wyżej zaś wskazany, prawidłowo ustalony przez Sąd Okręgowy sposób wykorzystania gruntów przez powódki potwierdza tylko peryferyjne położenie mało atrakcyjnych gruntów rolnych. Potwierdza to też wydruk ortomapy wg 2007r. (k260), który zaprzecza by teren spornej nieruchomości był wysoce zurbanizowany. Wskazywana w zarzutach okoliczność umiejscowienia około kilometra stacji benzynowej i pawilonu Makro również potwierdza peryferyjny charakter położenia nieruchomości albowiem z doświadczenia życiowego wynika, że tego typu obiekty lokalizowane są na granicach zagospodarowania miejskiego a tylko w strefie dobrego dojazdu. Nawet więc jeżeli w pewnej odległości były inne zabudowania siedliskowe to nie świadczy to o dobrym położeniu i przeznaczeniu przedmiotowych gruntów. Biegły B. prawidłowo więc oszacował grunt jako grunt rolny i uwzględniał istniejącą wówczas infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny, które uznawał za dobre (k. 224 i 234). Powoływanie przez skarżące znaczenie dostępności dróg nie mogło być decydujące, skoro jak wynika z treści opinii biegły taką dostępność uwzględniał . Jeżeli zaś inne nieruchomości podobne miały podobną dostępność drogową, to nie ma znaczenia, że miały one nieco większą odległość od centrum.

Niewątpliwie przed podziałem działek całość nieruchomości powódek stanowiła teren zagospodarowany tj siedlisko z zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi z zapleczem rolnym umożliwiającym prowadzenie gospodarstwa rolne. Oczywiście jest, że skutki wydania decyzji dnia 8 grudnia 2008r dotyczyły większego terenu stanowiącego wcześniej jednolitą, samowystarczalną, celowo zagospodarowaną całość. Fakt ten w odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot sporu przesądza o zasadności opartego na art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2008.193.1194 ze zm.) roszczenia o wykup (skoro pozostała część na skutek zrealizowania inwestycji nie nadawała się już do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele), co jednak nie tworzy automatycznych podstaw do uznania, że wszystkie części nieruchomości mają taką samą wartość 1 m² . Jakkolwiek Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że podział i w konsekwencji zmiany konfiguracyjne, mogą zmniejszać wartość gruntu, to jednak nie dotyczy to przedmiotu sporu i nie ma żadnych podstaw do szacowania terenu pozostałego- tak jak teren budowlany siedliska. Przedmiot sporu należało oszacować tak, jak znajdujące się na peryferiach niewielkiego miasta wojewódzkiego nieruchomości rolne (częściowo grunty orne , częściowo łąki), znajdujące się w bliskim sąsiedztwie siedliska, z istniejącą w pobliżu infrastrukturą techniczną i dobrym układem komunikacyjnym, jednak bez prawa zabudowy, a których możliwe wykorzystanie było ograniczone z uwagi na warunki wodne i przeznaczenie w studium. Podział na strefy nie ma jakiegokolwiek znaczenia, jeżeli nieruchomości przyjęte do porównania były podobne. Ponadto nie wszystkie cechy tj rodzaj, położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym i stan nieruchomości muszą być identyczne. Temu bowiem służą współczynniki korygujące. Automatycznie nie ma więc decydującego znaczenia, że inne nieruchomości w sąsiedztwie szacowano przy przyjęciu ceny 51,50zł za 1m² .

Biegły B. jednocześnie uznał, że jego wcześniejsza opinia jest nadal aktualna. Wskazywanie w zarzutach ceny metra^(2) gruntów niezabudowanych, określone w piśmie (...) Urzędu Wojewódzkiego w K. z dnia 12 listopada 2015r. nie muszą dotyczyć gruntów rolnych i łąk i nie muszą dotyczyć gruntów, w których zabudowa nie jest

możliwa, stąd podana tam cena nie może przesądzać szacunku w niniejszej sprawie. Słusznie biegły odpowiadając na zarzuty zwracał uwagę, że nieznaną była dokładna lokalizacja i sąsiedztwo. Sąd Apelacyjny zwraca nadto uwagę, że treść powołanego pisma wskazuje, że ujawnione przez powódkę dane mogły dotyczyć szacunków dla potrzeb odszkodowania za przejęcie pod drogi, a nie dane transakcyjne terenów rolnych. Cena 1 m⁽²⁾ przyjęta dla potrzeb odszkodowania nie może być przesadzająca w niniejszej sprawie. Zauważyć bowiem należy, że operaty wykonane dla potrzeb odszkodowania za grunty przejęte pod drogi powinny także uwzględniać przeznaczenie gruntu wynikające z przeprowadzanej inwestycji, co mogło spowodować znaczne różnice w wycenie, względem oszacowania w niniejszej sprawie. W tym zaś przypadku przeznaczenie wynikające z decyzji nie ma znaczenia dla terenu pozostającego poza zakresem inwestycji drogowej. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 154 ust. 2 u.g.n.). Gdyby nie doszło do przejęcia pozostałej części nieruchomości powódki i potencjalnego nabywcę nadal wiązałyby wskazane przeznaczenie w studium i wynikające z niego ograniczenia. Sposób wykorzystania nieruchomości ustalony w sprawie był właśnie zgodny z przeznaczeniem wskazanym w uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Biegły B. uwzględnił to przeznaczenie oraz wszystkie pozostałe elementy wpływające na wartość nieruchomości, stąd uznanie tego dowodu przez Sąd pierwszej instancji jako wiarygodnego, była w pełni prawidłowe. Biegły wyjaśnił też, że brał pod uwagę stan na dzień 8 grudnia 2008r. a oględziny miały tylko posiłkowe znaczenie. Słusznie biegły B. wskazywał też, że opinie Z. K., A. S. i J. J. nie zostały przedłożone w całości i nie wskazują, że wskazane tamte nieruchomości zostały oszacowane jako grunty bez możliwości zabudowy, które nie stanowiły siedliska tj. grunty rolne i łąki, z których skorzystanie może być okresowo utrudnione z powodu okresowego zalewania. Opinia i jej uzupełnienie są logiczne i przekonujące i nie było żadnej potrzeby do wydania kolejnej opinii przez innego biegłego. Wyrok NSA sygn. akt I OSK 1739/13 k.287, oraz decyzja Ministra Administracji i Cyfryzacji znak (...) powołana w piśmie z dnia 12 listopada 2015r. (k300) nie ma istotnego znaczenia. Realizacja roszczenia o wykup nie stanowi bowiem postępowania wywłaszczeniowego. W tym przypadku to właściciel decyduje czy chce z roszczenia skorzystać czy nie a oszacowanie nie może pomijać ograniczeń wykorzystania tej części dawnej całości wynikających ze studium i bezpośredniego otoczenia. Zarzut wadliwości oszacowania nie był więc zasadny. Skarżące nie podniosły żadnych zarzutów procesowych co do uznania przez Sąd Okręgowy braku dowodów, że składniki roślinne znajdowały się na tej nieruchomości, stąd brak jest podstaw do podwyższenia kwoty 170246 zł o wartość nasadzeń oszacowanych na kwotę 818 zł

W konsekwencji Sąd Apelacyjny oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako niezasadną.

Sąd Apelacyjny uznał, że powołane przez powódki dokumenty mogły u nich wywołać przekonanie o wyższej wartości gruntu. Uwzględniając tę okoliczność oraz sytuację życiową powódek a także znaczenie rozstrzygnięcia dla skarżących, Sąd drugiej instancji przyjął zasadność odstąpienia na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. od obciążenia powódek kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Baran SSO Izabella Dyka