

Sygn. akt: I C 499/09

Dnia 26 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Jakubiec

Protokolant: Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 lutego 2014 roku w Lublinie

sprawy z powództwa A. i A. Z. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) w W. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwanego Skarb Państwa – (...) w W. do zawarcia z powodami A. Z. (2) i A. Z. (1) w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego wyroku umowy następującej treści:

„A. i A. Z. (1) oświadczają, że jako właściciele nieruchomości o powierzchni 0,0248 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), zaewidencjonowanej na mapie sporządzonej przez geodetę Z. W. w Składnicy Ośrodka (...) w dniu 5 czerwca 2012 r. pod nr(...)jako działka nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym piętrowym, murowanym przenoszą własność tej nieruchomości na Skarb Państwa - (...) w W. za cenę w kwocie 614.799 zł (sześćset czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) płatną solidarnie, zaś Skarb Państwa - (...) w W. nabywa własność tej nieruchomości za wskazaną wyżej cenę płatną w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy”;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. koszty sądowe w nieuiszczonej części przejmuje na rzecz Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 499/09

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 lipca 2009 roku (data złożenia do Sądu) powodowie A. i A. Z. (1) domagali się zobowiązania pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) do złożenia oświadczenia woli o treści: „Skarb Państwa reprezentowany przez (...) Oddział w Ł., oświadcza, iż nabywa od A. i A. małżonków Z. własność części nieruchomości, (która zostanie określona przez biegłego geodetę), działki gruntu oznaczonej na mapie ewidencji gruntów i budynków numerem (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny za cenę 800.000 zł. A. i A. małżonkowie Z. oświadczają, iż wyrażają na powyższe zgodę” oraz zasądzenia od pozwanego kosztów procesu (petitum pozwu, k. 2-3).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w związku z budową drogi krajowej nr (...) L. – W., Wojewoda L., decyzją z dnia 4 marca 2009 roku, orzekł o wywłaszczeniu części należącej do nich nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...). Wspomniana decyzja nie odnosiła się do części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, w wyniku czego obecnie budynek ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr (...), tj. w odległości 3 metrów od linii rozgraniczającej pas drogowy od niewywłaszczonej części nieruchomości. Zdaniem powodów korzystanie z budynku po wybudowaniu drogi będzie znacznie utrudnione, jeśli nie niemożliwe, zważywszy, że linia rozgraniczająca pas drogowy biegnie od jego frontu niewątpliwie utrudniając do niego dostęp (uzasadnienie pozwu, k. 3-4).

Pismem z dnia 23 lipca 2009 roku, powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc „o wykup domu z gruntem znajdującym się w części północno – wschodniej działki nr (...)” tj. obszar o powierzchni około 125 m² (pismo procesowe, k. 23).

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa w zastępstwie pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) pismem z dnia 21 września 2009 roku, złożyła odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów solidarnie na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) zwrotu kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa – kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany podnosił, iż w jego ocenie budowa kolejnego pasa drogi nie wpłynie negatywnie na możliwość korzystania z obiektu. Działka objęta pozwem ma dostęp do drogi publicznej, który po modernizacji drogi krajowej będzie się odbywał bezpośrednio z drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), na której ruch jest zdecydowanie mniejszy, niż na drodze krajowej. Niezasadne jest odnoszenie się przez powodów do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) czy też do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), celem wykazania, że po przebudowie drogi nie zostanie zachowana ustawowo określona odległość obiektów mieszkalnych od zewnętrznej krawędzi drogi. Przepisy te dotyczą nowych obiektów, a nie obiektów istniejących, zatem normami tymi związane są organy administracji publicznej orzekające w sprawach warunków zabudowy i zagospodarowania terenu czy też udzielające pozwoleń na budowę. Powyższe odnosi się również do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego rolą jest kształtowanie ładu i porządku przestrzennego, bowiem w oparciu o jego postanowienia wydawane są decyzje udzielające pozwoleń na budowę. Tymczasem analizowana sprawa dotyczy obiektu istniejącego. Wobec powyższego powodowie nie wykazali spełnienia przesłanek z art. 13 ust. 3 cytowanej powyżej ustawy (odpowiedź na pozew, k. 37-40).

Pismem z dnia 30 sierpnia 2010 roku pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez (...) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, kwestionując powództwo, co do zasady oraz wysokości (pismo procesowe, k. 169-170).

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 17 października 2013 roku wskazał, że w dniu 11 września 2013 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę, w której opowiedział się za ścisłym rozumieniem przesłanki nienadawania się części nieruchomości do wykorzystania na dotychczasowe cele. Zdaniem pozwanego stosownie do wskazanej uchwały wystąpienie zdarzenia, które stanowi zarazem spełnienie pierwszej przesłanki powstania roszczenia z art. 13 ust. 3 ustawy (uprzednie wyłączenie części nieruchomości), musi stanowić przyczynę braku możliwości wykorzystania pozostałej części nieruchomości, a więc, aby można było uznać, że została spełniona druga przesłanka warunkująca zastosowanie dyspozycji normy art. 13 ust. 3 ustawy, musi istnieć bezpośredni związek przyczynowy między dwoma powyższymi faktami (k. 498-506).

Pismem z dnia 5 listopada 2013 roku powodowie sprecyzowali żądanie pozwu (k. 528-529).

W toku rozprawy strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Powodowie popierali powództwo, wnosząc o jego uwzględnienie. Natomiast pozwany powództwa nie uznawał, wnosząc o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Ostateczną decyzją z dnia 20 lipca 2007 roku, znak (...), Wojewoda Ł. ustalił lokalizację inwestycji polegającej na rozbudowie drogi krajowej nr (...) L. – W., na odcinku Al. (...) (...)w Ł. (okoliczność bezsporna).

Do realizacji wskazanej inwestycji konieczny okazał się podział nieruchomości stanowiącej na zasadzie wspólności ustawowej własność powodów A. i A. Z. (1), tj. działki nr (...) o pow. 0,2676 ha, położonej w Ł. przy (...), na działki: nr (...) o pow. 0,2195 ha i nr (...) o pow. 0,0481 ha. Działka nr (...) została przeznaczona na rozbudowanie drogi krajowej nr (...) (uzasadnienie decyzji z dnia 4 marca 2009 roku, k. 11-13; okoliczność bezsporna).

Dnia 17 sierpnia 2007 powodowie zgłosili wobec Wojewody L. roszczenie, w którym domagali się „wykupienia przez Skarb Państwa wraz z działką nr (...) domu mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) wraz z niezbędną jego częścią” (pismo z dnia 17 sierpnia 2007 roku, k. 16-17; okoliczność bezsporna).

Decyzją z dnia 4 marca 2009 roku, znak (...), Wojewoda L. ustalił na rzecz A. i A. małżonków Z., odszkodowanie w wysokości 113.270,00 zł, w równych częściach po 1/2, z tytułu przejęcia na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości położonej przy Al. (...) (...)w Ł. obręb geodezyjny 1-Miasto Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka o nr (...) (decyzja, k. 11-13; okoliczność bezsporna).

Ponowny wniosek „o wykup budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...) i wypłacenie odszkodowania” został wniesiony przez powodów dnia 28 kwietnia 2009 roku (wniosek, k. 10; okoliczność bezsporna).

Stosownie do pisma wystosowanego do powodów przez (...) Oddział w L. z dnia 9 czerwca 2009 roku rzeczoznawca majątkowy pozytywnie zaopiniował wniosek dotyczący nabycia części przedmiotowej działki zabudowanej domem mieszkalnym. W celu określenia zasadności rozpatrzenia wniosku konieczne stało się jednak uzyskanie opinii prawnej, co zgodnie z pismem nastąpić mogło po otrzymaniu środków na realizację inwestycji objętej decyzją Wojewody L. z dnia 20 lipca 2007 roku. Do zawarcia stosownej umowy nie doszło (pismo z dnia 9 czerwca 2009 roku, k. 9; okoliczność bezsporna).

Stosownie do wywołanej w sprawie opinii biegłej B. S. dojazd do nieruchomości nr (...) odbywa się od ulicy (...) (...)przez działkę nr (...) przez zjazd z ulicy od strony północnej. Zgodnie ze wskazaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dojazd do nieruchomości zapewniony zostanie od strony południowej drogami dojazdowymi. Nieruchomość stanowi działkę gruntową o powierzchni 2.195 m⁽²⁾, na której przy północnej granicy usytuowany jest murowany piętrowy budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynek zlokalizowany jest w odległości około 3 metrów od linii rozgraniczającej pas drogi krajowej nr (...). Po dokonanych podziale i wykupie części nieruchomości, korzystanie z pozostałej części nieruchomości przez jej właścicieli jest znacznie utrudnione. Ponadto budynek mieszkalny oddalony będzie zaledwie o około 3 metry ścianą frontową z otworami okiennymi od granicy z pasem drogowym, co w sposób znaczący zmniejszy komfort zamieszkiwania i użytkowania obiektu. W związku z realizacją inwestycji, właściciele nieruchomości stracą możliwość wjazdu z ulicy (...) (...), a dojazd odbywać się będzie od strony południowej poprzez aktualnie projektowane drogi dojazdowe. Dodatkowo usytuowanie budynku w bliskiej odległości w stosunku do projektowanego ronda, przystanku komunikacji publicznej oraz ciągów pieszych, powodować będzie bardzo duży dyskomfort w użytkowaniu i normalnym korzystaniu z obiektu. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie przewiduje wykonania ekranów akustycznych, które co prawda zmniejszyłyby uciążliwość użytkowania budynku mieszkalnego, jednak przyczyniły się jednocześnie do całkowitego przysłonięcia widoku z okien, a co się z tym wiąże zaciemnienia pomieszczeń. Ponadto, w pasie drogowym drogi, na wysokości budynku mieszkalnego powodów, zaprojektowany został wjazd do zatoki przystanku komunikacji publicznej. Taka lokalizacja zaś skutkować będzie znacznym dyskomfortem dla jego mieszkańców, związanym z możliwością bezpośredniego wglądu na teren nieruchomości przez osoby oczekujące na przystanku (opinia z zakresu wyceny nieruchomości, k. 99-105; ustne opinie uzupełniające z zakresu wyceny nieruchomości, k. 141v, 152v-153v).

Stosownie do opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. C. wartość części nieruchomości stanowiącej przedmiot żądania powodów, wraz z nieruchomością konieczną do korzystania z budynku wynosi 614.799 zł i jest sumą wartości budynku mieszkalnego (579.047 zł) oraz iloczynu powierzchni nieruchomości podlegającej przejęciu i wartości jednego metra kwadratowego (248m⁽²⁾ x 144,16 zł) (opinia k. 432-441, 442, 512 00:01:10).

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie wskazanych powyżej dowodów.

Odnosnie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy należy wskazać, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, co do ich prawdziwości. Sąd z urzędu również nie dostrzegł jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też, ta kategoria dowodów została obdarzona walorem wiarygodności.

Sąd obdarzył wiarą zeznania powódki A. Z. (2) (k. 51v-53; 142). Zeznania te są logiczne, spójne, znalazły ponadto potwierdzenie w dowodach z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz pozostawały w zgodzie z wnioskami zawartymi w opinii sądowej sporządzonej przez biegłą sądową B. S..

Sąd nie miał również zastrzeżeń do wartości dowodowej opinii sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez biegłą sądową B. S. (opinia z zakresu wyceny nieruchomości, k. 99-105; ustne opinie uzupełniające z zakresu wyceny nieruchomości, k. 141v, 152v-153v), na podstawie której Sąd poczynił ustalenia w kwestii, czy w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę, przedmiotowa część działki nr (...) nadal będzie spełniać funkcję działki budowlanej oraz w zakresie skutków wywłaszczenia i lokalizacji inwestycji dla pozostałej powodom nieruchomości. Sąd miał w tym zakresie na uwadze zastrzeżenia zgłoszone w toku postępowania do opinii biegłej (k. 125-129) . W ocenie Sądu, wywołana w sprawie opinia sądowa, opracowana przez wyżej wymienioną biegłą, spełnia jednak wymagania stawiane jej przez przepisy proceduralne, jest bowiem zupełna, jasna i niesprzeczna, a wyrażone w niej wnioski stanowcze i wyważone. Powyższe argumenty pozwoliły Sądowi uznać ją za opinię przekonującą.

Brak było podstaw do formułowania zastrzeżeń do wartości dowodowej wywołanej w niniejszej sprawie opinii biegłego Z. W. dotyczących ustalenia wydzielenia części nieruchomości powodów zajętej pod budynek mieszkalny wraz częścią niezbędną do korzystania z budynku (k. 458-460, 487-488, 480 00: 01:19). Sąd w tym zakresie nie podzielił zastrzeżeń pozwanego (k. 463-464), iż opinia biegłego nie powinna wskazywać na teren niezbędny do korzystania z przedmiotowej zabudowanej nieruchomości. Wbrew bowiem stanowisku pozwanego, fakt utraty przydatności wskazanego budynku do wykorzystywania w zakresie realizacji celów mieszkaniowych nie uniemożliwia wykorzystywania wskazanego budynku na inne cele.

Ustalenie wartości nieruchomości podlegającej wykupowi przez Skarb Państwa nastąpiło w oparciu o opinię J. C. (k. 335-378, 411-420, 432-441k. 442 00: 01:22, k. 512 00:01:10), który dokonał aktualnej wyceny nieruchomości. Brak było przy tym podstaw do kwestionowania okoliczności wskazanych przez biegłego, tym bardziej, że uwagi stron w zakresie opinii zostały przez biegłego uwzględnione w opiniach uzupełniających (k. 386-388, 404-406, 424-425).

Wnioski płynące z opinii przedstawionych wyżej są klarownie i logicznie wynikają z przyjętych podstaw. Sąd nie dopatrywał się błędów wnioskowania, niezgodności z życiowym doświadczeniem, bądź też niespójności z pozostałym materiałem dowodowym. W tych warunkach opinie biegłych posłużyły za pełnowartościową podstawę dokonanych ustaleń faktycznych.

W niniejszej sprawie wywołana została również opinia sądowa z zakresu oszacowania wartości nieruchomości, którą sporządziła biegła M. K., z uwagi jednak na potrzebę wywołania opinii stwierdzającej aktualną wartość nieruchomości nie stanowiła ona podstawy dokonywanych w sprawie ostatecznych ustaleń (k. 179-214, 242v-245).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę roszczenia powodów stanowił przepis art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687, z późn. zm.), zgodnie z którym, jeżeli w związku z wydaniem ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na własność Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego przejęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości.

Stosownie do wskazanego przepisu uprawniony może żądać nabycia pozostałej części nieruchomości w drodze umowy przez podmiot, na rzecz, którego nastąpiło wywłaszczenie. W razie braku woli nabycia lub nieprzystąpienia do zawarcia umowy, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o stwierdzenie przez sąd obowiązku złożenia stosownego oświadczenia woli. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające taki obowiązek zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego (por. art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.).

Na wstępie analizy przepisów stanowiących podstawę powództwa należy podkreślić, iż art. 13 ust. 3 ustawy stanowi odpowiednik art. 113 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651, z późn. zm.), zgodnie z którym: "wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czym rzecz następuje wywłaszczenie".

Wskazać również należy, że na gruncie wcześniej obowiązujących ustaw z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., nr 30 poz. 127, z późn. zm.) oraz z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974 r., nr 10, poz. 64, z późn. zm.), funkcję w/w przepisów realizowały odpowiednio przepisy art. 47 ust. 3 zgodnie z którym „w wypadku, gdy na cele publiczne jest niezbędna część nieruchomości, na żądanie właściciela wywłaszczeniem obejmuje się całą nieruchomość, jeżeli w wyniku wywłaszczenia pozostała część nieruchomości nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania na dotychczasowe cele” oraz art. 5 ust 3, zgodnie, z którym „wywłaszczenie powinno na żądanie właściciela objąć całą nieruchomość, jeżeli w wyniku wywłaszczenia części pozostała dla właściciela część nie nadawałaby się do racjonalnego użytkowania przez niego na cele dotychczasowe”.

Jak wykazano wyżej brzmienia art. 13 ust. 3 ustawy i art. 113 ust. 3 ugn są zbieżne. Nie ulega ponadto wątpliwości, że wskazane przepisy (podobnie jak w/w poprzedzających je aktów prawnych) pełnią tą samą funkcję, mając na celu wyłącznie ochronę interesów właścicieli w związku z wywłaszczeniem części ich nieruchomości i pozostawieniem w ich własności pozostałych części, które jednak nie nadają się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 1989 r. IV SA 918/88).

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

W niniejszej sprawie bezsporny był fakt częściowego wywłaszczenia nieruchomości powodów. Analizy wymaga jednak kwestia wystąpienia drugiej przesłanki omawianego roszczenia, a więc wykazania i uzasadnienia przez właścicieli wywłaszczonego gruntu, że pozostała część nieruchomości obiektywnie nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Ciężar dowodu spoczywa w tym przypadku na właścicielu lub użytkowniku wieczystym nieruchomości - zgodnie z art. 6 k.c.

Ustawa nie wskazuje kryteriów, jakimi należy się kierować przy ocenie spełnienia wskazanego kryterium. Nie oznacza to jednak, że ocena spełnienia przesłanki z przepisu art. 13 ust. 3 może być subiektywna. W istocie wskazać należy na okoliczności, które prowadzą do utrudnienia korzystania z nieruchomości. Określenie tych celów dokonywane jest bowiem drogą analizy korzystania z nieruchomości, zanim doszło do podziału i przejęcia jej części oraz faktycznej możliwości jego kontynuacji.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że działka objęta żądaniem pozwu zabudowana domem jednorodzinnym wykorzystywana była przez powodów dla realizacji ich celów mieszkaniowych.

Ponieważ jednak kwestie aktualnych możliwości wykorzystania na cele mieszkaniowe wskazanej nieruchomości wymagały wiadomości specjalnych, Sąd zgodnie z żądaniem powodów w tym zakresie dopuścił dowód z opinii biegłego. Podnieść przy tym należy, że opinia ta koreluje ze stanowiskiem powodów. Stosownie do opinii tej uwzględniając istniejący stan faktyczny, położenie budynku mieszkalnego oraz uwarunkowania prawne wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, wszystkie czynniki mające bezpośredni wpływ na walory użytkowe przedmiotowej nieruchomości prowadzą do wniosku, że w związku z uzyskaniem przez pozwanego pozwolenia na budowę drogi, część przedmiotowej działki nie będzie spełniać funkcji działki budowlanej zgodnie z jej przeznaczeniem, wynikającym z planu miejscowego oraz faktycznego sposobu korzystania. Biegła wskazała również, że część nieruchomości nie będzie spełniać funkcji mieszkalnych. Dotyczy to części działki, która w całości położona jest pod budynkiem mieszkalnym, tj. obejmująca pas gruntu szerokości ok 16 m od istniejącej północnej granicy działki, do południowego krańca budynku mieszkalnego.

W związku z dokonanym wywłaszczeniem działki nr (...) budynek znajdujący się na działce (...) jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr (...), w odległości około 3 metrów od linii rozgraniczającej pas drogowy. Po dokonanym podziale i wykupie części nieruchomości, korzystanie z pozostałej części nieruchomości przez powodów jest znacznie utrudnione. Ściana frontowa z otworami okiennymi budynku mieszkalnego znajdować się będzie przy granicy z pasem drogowym, co w sposób znaczący zmniejszy komfort zamieszkiwania i użytkowania obiektu. Wskutek dokonanej inwestycji, przedmiotowa nieruchomość utraci możliwość bezpośredniego wjazdu z ulicy (...) (...). Położenie budynku mieszkalnego w stosunku do projektowanego ronda, przystanku komunikacji publicznej oraz ciągów pieszych, również będzie powodować bardzo duży dyskomfort w użytkowaniu i normalnym korzystaniu z budynku w sposób zgodny z jego funkcją i przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie uwzględnia i nie przewiduje wykonania ekranów akustycznych, które zmniejszyłyby uciążliwość użytkowania budynku mieszkalnego. Taki ekran akustyczny mógłby zostać wykonany, skutkowałoby to jednak całkowitym przysłonięciem widoku z okien oraz zmniejszeniem oświetlenia pomieszczeń. Zgodnie z projektem budowlanym rozbudowy drogi krajowej nr (...), w pasie drogowym drogi, na wysokości budynku mieszkalnego powodów, zaprojektowany został wjazd do zatoki przystanku komunikacji publicznej. Lokalizacja przystanku autobusowego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego domu mieszkalnego, skutkować będzie dyskomfortem dla jego mieszkańców związanym z możliwością bezpośredniego wglądu na teren nieruchomości przez osoby oczekujące. Odległość budynku wynosząca ok. 3 metry od granicy pasa drogowego i miejsca oczekiwania podróżnych stanowić będzie duże utrudnienie w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy (opinia z zakresu wyceny nieruchomości, k. 99-105; ustna opinia uzupełniająca z zakresu wyceny nieruchomości, k. 141v).

Z uwagi na zgłoszone przez stronę pozwaną zastrzeżenia do treści wskazanej powyżej opinii sądowej, biegła złożyła na rozprawie w dniu 28 czerwca 2010 roku ustną opinię uzupełniającą, w której wskazała, że w chwili wznoszenia budynku mieszkalnego spełniał on wszystkie potrzeby związane z korzystaniem z niego. Decyzja wywłaszczeniowa jest zaś punktem zwrotnym, który decyduje o zmianie i warunkach użytkowania. Biegła wskazała, że wydanie decyzji o konsekwencji doprowadzi do zmiany sposobu użytkowania, z czym wiąże się także realizacja inwestycji.

Opisane utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości, na co biegła jednoznacznie wskazała są przyczyną dalszej niemożności korzystania w dotychczasowy sposób z nieruchomości (opinia ustna k. 141v, 152v-153v).

Zdaniem Sądu wskazana opinia biegłej stanowi podstawę ustalenia, że na skutek wywłaszczenia oraz inwestycji wyłączona została możliwość prawidłowego korzystania z części nieruchomości nr (...) obejmującej budynek mieszkalny, zgodnie z jej dotychczasowym celem. Nie ulega wątpliwości, że wskutek wywłaszczenia powodowie utracili część nieruchomości, która przeznaczona była na ogród oddzielający budynek mieszkalny od drogi publicznej (zeznania powódki k. 51v-53; 142).

Wywłaszczenie oraz rozbudowa drogi krajowej blisko od frontu domu powodów (3 metry) niewątpliwie w znaczny sposób ograniczy swobodę korzystania z budynku oraz terenu przyległego. Stosownie do wywołanej w sprawie opinii biegłej usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie budynku powodów przystanku komunikacji publicznej oraz chodnika stanowić będzie dolegliwość dla poszanowania życia prywatnego osób zamieszkujących budynek. Nie ulega również wątpliwości, na co wskazała powódka, że w skutek wywłaszczenia części nieruchomości, która stanowiła ogród oddzielający drogę publiczną od budynku mieszkalnego i likwidacji znajdujących się tam nasadzeń roślinnych, nastąpi zwiększenie dolegliwości związanych z hałasem dobiegającym do budynku mieszkalnego. Zeznania powódki wskazujące na zagospodarowanie wywłaszczonej części nieruchomości na ogród znajdują potwierdzenie w pozostałych zgromadzonych w sprawie dowodach w tym w decyzji Wojewody L. z 4 marca 2009 ustalającej na kwotę 113.270 zł wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, w tym 43.400 zł z tytułu nasadzeń roślinnych oraz wydruku z portalu www.geoportal.pl, który wskazuje na zakres zasadzeń dokonanych na nieruchomości. (zeznania powódki k. 51v-53; 142, decyzja k. 11-13, usytuowanie budynku k. 188).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że zasadnie powodowie podnoszą, iż zmiana otoczenia nieruchomości w związku z wywłaszczeniem części nieruchomości negatywnie wpływa na pozostałą część nieruchomości, likwidując naturalną barierę przed brudem lub hałasem z drogi publicznej (k.188-191).

W tym zakresie Sąd oparł swoje ustalenia na opinii biegłej oraz zeznaniach powódki uznając, że twierdzenia pozwanego, iż „poziom hałasu po modernizacji zmniejszy się z uwagi na poprawę nawierzchni i ograniczenia prędkości” stanowiące fragment raportu oddziaływania inwestycji na środowisko odnoszą się nie do konkretnej nieruchomości, zaś do całej inwestycji.

Powodowie, należycie wykazali zatem wystąpienie również drugiej przesłanki związanej z dochodzonym roszczeniem.

Sąd miał na względzie, że wykładnia art. 13 ust. 3 ustawy stanowiła przedmiot rozważań Sądu Najwyższego jedynie raz. W tym zakresie Sąd jednak jest zdania, że zaprezentowane przez Sąd Najwyższy stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 11 września 2013 r. III CZP, 35/13 nie ma zastosowania w sprawie niniejszej. W uchwale tej stwierdzono, iż brak jest ważkich argumentów na rzecz stanowiska, że do przesłanek roszczenia sformułowanego w art. 13 ust. 3 u.s.z.p.r.i.d.k. należy pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, również w zakresie poprzednio prowadzonej działalności, spowodowane nie wywłaszczeniem części nieruchomości, ale zrealizowaniem inwestycji budowy drogi, zwłaszcza, gdy wywłaszczenie części nieruchomości nie zmieniło sytuacji właścicieli.

W ocenie Sądu nie można kwestii samego wywłaszczenia rozpatrywać w oderwaniu od celu, na jaki zostało dokonane i skutków realizowanej na wywłaszczonej części nieruchomości inwestycji. Rozważania te są w przedmiotowej sprawie istotne z uwagi na fakt, iż na nieprzydatność części nieruchomości powodów do wykorzystania na dotychczasowe cele złożyło się wywłaszczenie części nieruchomości powodów oraz rozbudowanie na wywłaszczonej części drogi publicznej.

Na wstępie podnieść należy, że wyniki wykładni językowej nie ograniczają uprawnień przewidzianego w art. 13 ust 3 ustawy do żądania wykupu nieruchomości tylko do sytuacji, w której nienadawanie się jej do prawidłowego wykorzystania jest bezpośrednim i jedynym następstwem podziału i wywłaszczenia części nieruchomości. Ustawodawca nie posłużył się w tym zakresie sformułowaniem: „jeżeli wskutek przejęcia” lub równoznacznym, a zwrotem: „jeżeli przejęta jest część nieruchomości”. Wykładnia językowa nie wskazuje zatem, że wyłącznym skutkiem nieprzydatności pozostałej części nieruchomości ma być fakt podziału nieruchomości. Dla oceny tej przesłanki niezbędna jest w ocenie Sądu analiza skutków decyzji wywłaszczeniowej, obejmująca również swym zakresem dokonywaną na wywłaszczonej nieruchomości inwestycję (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2012 r., w sprawie o sygn. II CSK 265/11 LEX nr 1131118).

Zdaniem Sądu potrzeba ustalenia celu wywłaszczenia nieruchomości i jego wpływu na pozostałą we własności wywłaszczonego część nieruchomości wynika również z faktu, że jak wskazano wyżej przepis art. 13 ust 3 ustawy stanowi zabezpieczenie interesu właścicieli, w związku z ingerencją w ich prawo własności dokonane w wyniku

wywłaszczenia części nieruchomości. Roszczenie o wykup nieruchomości przewidziane we wskazanym przepisie stanowi uzupełnienie regulacji przyznającej odszkodowanie za wywłaszczaną nieruchomości, nie może być zatem analizowane w sposób oderwany od faktu, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie, iż inwestycja powodująca niemożliwość prawidłowego korzystania z pozostałej właścicielowi nieruchomości nie powstałaby bez wywłaszczenia części tej nieruchomości.

Wobec powyższego, Sąd w pełni podzielając wnioski zawarte w w/w opinii biegłej sądowej doszedł do przekonania, iż niewykupiona przez pozwany Skarb Państwa część nieruchomości powodów, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele.

Na marginesie należy również nadmienić, że powodowie cały czas w toku postępowania wywłaszczeniowego, sygnalizowali, iż wyrażają zgodę na sprzedaż działki nr (...) pod warunkiem sprzedaży części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonym na działce nr (...), ponieważ wykup jedynie działki (...) i wykonanie przebudowy ulicy zdecydowanie pogorszy ich warunki życia (k. 142, 51-53), stosownie zaś do pisma z dnia 9 czerwca 2009 roku rzeczoznawca majątkowy pozytywnie zaopiniował wniosek dotyczący nabycia części działki zabudowanej domem mieszkalnym (k. 148).

Reasumując Sąd stwierdził, iż w sprawie spełnione zostały wszelkie materialno-prawne przesłanki z art. 13 ust. 3 ustawy, a zatem żądanie wykupu części nieruchomości powodów jest w pełni zasadne.

Stosownie do postanowienia Sądu z dnia 11 grudnia 2012 roku biegły Z. W. sporządził projekt podziału nieruchomości nr (...) zajętej pod budynek mieszkalny wraz częścią niezbędną do korzystania z budynku. Powierzchnia tak wydzielonej działki nr (...) wynosi 0.0248 ha (postanowienie k. 451, opinia techniczna k. 487, mapa projektu podziału nieruchomości k. 488).

W zakresie określenia wartości rynkowej tej części nieruchomości, Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Stosownie do opinii J. C. wartość rynkowa budynku jednorodzinnego zlokalizowanego na działce nr (...) wynosi 579.047 zł. Metr kwadratowy nieruchomości znajdującej się pod budynkiem oraz niezbędnej do korzystania z niego wynosi zaś 144,16 zł, przy czym stosownie do opinii wartość metra kwadratowego wydzielonej działki jest taka sama w każdej z części wskazanej działki (opinia k. 432-441, 442, 512 00: 01:10). Jakkolwiek biegły w toku postępowania zmodyfikował wartość budynku znajdującego się na nieruchomości w ocenie Sądu, jako miarodajną należało w tym zakresie uznać opinię uzupełniającą z dnia 28 listopada 2012 roku, wynikającą z korekty dokonanych wcześniej wycen, z drugiej zaś strony, jako opinię uwzględniającą stan rzeczy istniejący najbliższej chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 kpc).

Wobec powyższego, Sąd ustalił cenę wykupu nieruchomości na kwotę 614.799 zł, jako sumę wartości budynku mieszkalnego (579.047 zł) oraz iloczynu powierzchni nieruchomości podlegającej przejęciu i wartość jej jednego metra kwadratowego ($248\text{m}^2 \times 144,16 \text{ zł}$).

Z uwagi na fakt, że żądanie powodów obejmowało kwotę 616.406 zł („ewentualnie” kwotę 668.394 zł) roszczenie ponad kwotę 614.799 zł należało oddalić.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 100 kpc. Wobec częściowego tylko uwzględnienia powództwa koszty procesu pomiędzy stronami należało wzajemnie znieść.

Ponadto opłatę od pozwu i wydatki w pozostałej części Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa, mając na względzie fakt, iż powód został zwolniony od opłaty od pozwu ponad kwotę 5000 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę i w oparciu o powołane przepisy prawa, Sąd orzekł jak w wyroku.