

Sygn. akt XXV C 1702/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Arkadiusz Połaniecki

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. S. (1)**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.

Sygn. akt XXV C 1702/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 października 2015 r.

S. S. (1) pozwem z dnia 12 grudnia 2012 r. wniósł o zobowiązanie Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie, na zasadzie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia

2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nieruchomości resztującej, którą stanowią działki o numerach ewidencyjnych

99/2 i 100 położone w obrębie B. gmina L., o pow. 1,09 ha za łączną cenę 3.000.000 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych

i Autostrad realizuje inwestycję drogową „Budowa drogi ekspresowej (...) odcinek K. – L. – P., Zadanie nr 4: odcinek węzeł L. – węzeł W. wraz z włączeniem do drogi L. – P., zadanie 4.1: odcinek węzeł L. bez węzła do km. 21+250”.

Inwestycją objęta została należąca do powoda działka nr (...), która powstała w wyniku podziału działki nr (...), zatwierdzonego decyzją Wojewody L. z dnia 5 grudnia

2011 r. Działka nr (...) została przejęta pod realizację inwestycji drogowej, a działka nr (...) została pozostawiona powodowi. Powód jest także właścicielem działki nr (...). Działki te wraz z działką przejętą wykorzystywane były na produkcję rolną i w celach mieszkaniowych. W tej chwili znajdują się tam wykończone i zamieszkałe dwa domy mieszkalne oraz budynki gospodarcze. Posesja jest zamieszkała przez rodzinę powoda składającą się z 10 osób. Budynek na działce nr (...) według projektu stoi w odległości 32 metrów od projektowanej granicy drogi stanowiącej obwodnicę oraz w odległości około jednego metra od realizowanej inwestycji. W następstwie realizacji inwestycji

dalsze zamieszkiwanie na posesji będzie niewłaściwe z uwagi na niekorzystne oddziaływanie zamierzenia drogowego na życie

i zdrowie dotychczasowych mieszkańców. Nieruchomość położona w bezpośrednio przy drodze ekspresowej narażona będzie na uciążliwości związane z zanieczyszczeniem powietrza, drganiem i hałasem. Powód w tej chwili nie może wznosić żadnych nowych obiektów oraz przeprowadzać remontów obiektów już istniejących, a jedynie poddawać je bieżącej konserwacji. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad odmówiła jednak wykupu przedmiotowej nieruchomości uznając, że możliwe jest dalsze korzystanie z niej na dotychczasowych warunkach.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o oddalenie powództwa.

Na uzasadnienie pozwany podał, że zgodnie z mapą podziału działki nr (...) obszar jej zajęcia na cele inwestycji drogowej nie obejmuje nawet 3% jej pierwotnej powierzchni. Przejęta działka nr (...) ma powierzchnię 81 m², zaś pozostająca poza pasem drogowym działka nr (...) 387m². Rozpatrując powierzchnię zajęłą pod budowę drogi w odniesieniu do działek (...), powierzchnia ta stanowi niespełna 1% pierwotnych działek (...),

o łącznej powierzchni 1,0981 ha. Obie działki jeszcze przed wydaniem decyzji (...) przylegały bezpośrednio do drogi gminnej – ulicy (...), funkcjonowały jako odrębne siedliska i miały urządzone bezpośrednie zjazdy. Wydzielenie działki nr (...) przez inwestora miało na celu wybudowanie łącznika drogi dojazdowej przebiegającej wzdłuż drogi (...) do przedmiotowej drogi gminnej. W wyniku podziału nie uległa zmianie konfiguracja położenia budynków na działkach nr (...) w stosunku do ulicy (...). Przebiegająca po działce nr (...) droga dojazdowa ma mieć jedynie charakter lokalny i rozprowadzać ruch na przyległe nieruchomości. Odległość krawędzi jezdni drogi dojazdowej od naroża budynku ma wynosić około 6 m. Zajęcie pod budowę działki nr (...) nie pozbawiło pozostających poza pasem drogowym nieruchomości możliwości użytkowania w sposób dotychczasowy. Wskazywane przez powoda przyszłe trudności związane z możliwością rozbudowy siedliska nie wynikają

z zaprojektowanej i realizowanej inwestycji, lecz z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i podlegają regulacjom ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powód nie udowodnił spełnienia przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. S. (1) był właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w L. przy ul. (...) i jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w L. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 1,0981 ha. Działki te graniczą bezpośrednio ze sobą – działka nr (...) przylega od wschodu do działki nr (...). (akt własności ziemi nr (...) z dnia 30.10.1975 r. wydany przez Naczelnika Gminy W. – k. 26, akt własności ziemi nr (...) z dnia 30.10.1975 r. wydany przez Naczelnika Gminy W. – k. 27, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 23.10.2002 r. sygn. akt I Ns 1142/01 – k. 28, wyrys i wypis z rejestru gruntów z dnia. 30.04.2004r. – k. 30).

Obydwie te działki od strony południowej przylegają bezpośrednio do ulicy (...) i posiadają odrębne wjazdy z tej ulicy. W części południowej (przy drodze gminnej B.) na działce nr (...) znajduje się murowany dom mieszkalny wybudowany w 1976 r., w którym zamieszkuje powód i jego żona, a za nim budynek gospodarczy, zaś na działce nr (...) znajduje się stary drewniany dom mieszkalny wybudowany w 1952 r. (niezamieszkanym)

i nowy, wybudowany w 2003r., murowany dom mieszkalny, zamieszkanym przez syna powoda i jego rodzinę, a także budynki gospodarcze. W suterrenach domu położonego na działce nr (...) znajduje się garaż, a wjazd do niego ograniczony jest murami oporowymi. Działki nr (...) były ogrodzone w części od strony ulicy (...). W dalszej części działek – w kierunku północnym, poza linią zabudowy – znajdują się grunty uprawne. Powód uprawiał na nich warzywa oraz drzewa i krzewy owocowe na potrzeby własnej rodziny. Chował również kury i króliki, a do 2010 r. również bydło. Chowu bydła zaprzestał ze względu na jego nieopłacalność. (wypis z rejestru gruntów i budynków z 26.07.2012 r. – k. 35, mapy z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości działek nr (...) z dnia 27.05.2011 r. – k.

32 i 33, fotografie nieruchomości wykonane 29.01.2014 r. – k. 178-181, zeznania świadków: B. S. (1) – k. 223-225, B. S. (2) – k. 225-226, T. S. – k. 227-228, przesłuchanie powoda S. S. (1) – k. 229-231).

Wojewoda L. w dniu 5 grudnia 2011 r. wydał decyzję nr (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w której udzielił Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych

i Autostrad zezwolenia na realizację inwestycji drogowej „Budowa drogi ekspresowej (...) odcinek K. – L. – P., zadanie nr 4: odcinek od węzła L. do węzła W. wraz z włączeniem do drogi L. – P., zadanie nr 4.1: odcinek węzeł L. bez węzła do km 21+250”, jednocześnie zatwierdzając podział nieruchomości wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren. Na mocy tej decyzji opisana wyżej działka ewidencyjna nr (...) została podzielona na działkę nr (...) o powierzchni (...) ha i działkę nr (...)

o powierzchni (...) ha. Wyodrębniona działka nr (...) – położona bezpośrednio przy ulicy (...) (w południowej części nieruchomości S. S. (1)) – została przejęta przez Skarb Państwa na potrzeby realizacji przedmiotowej inwestycji drogowej. Działka nr (...) nie była objęta decyzją (...). W dniu 27 czerwca 2012 r. S. S. (1) wydał w/w działki Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad w celu przebudowy drogi i sieci uzbrojenia terenu. (decyzja Wojewody L. nr 13/11

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z 05.12.2011 r. – k. 818-864v., obwieszczenie Wojewody L. o wydaniu decyzji nr (...) z dnia 05.12.2011 r. – k. 20-25, mapa

z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości oznaczonej nr 99/2 z dnia 27.05.2011 r. –

k. 32, mapa z ograniczeniem korzystania z nieruchomości nr 100 z dnia 27.05.2011 r. – k. 33, wypis z rejestru gruntów i budynków – k. 35, pismo (...) S.A. z 21.05.2012 r. – k. 37-38, protokół wydania nieruchomości z dnia 27.06.2012 r. – k. 36).

Po dokonanych podziale na działce nr (...) został wyznaczony pas drogowy, natomiast droga gminna – ul. (...), biegnąca od południowej strony nieruchomości powoda, nie była przebudowywana. Odległość ściany budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. (...) wynosi 10,80 m, a od pasa drogowego tej drogi – na wysokości wjazdu do garażu – wynosi 7,70 m. Budowa drogi ekspresowej (...) oraz nowej drogi dojazdowej (serwisowej) przebiegającej wzdłuż drogi ekspresowej miała miejsce po stronie wschodniej nieruchomości powoda (działki nr (...)). Odległość ściany budynku znajdującego się na działce nr (...) od zewnętrznej krawędzi jezdni nowej drogi dojazdowej biegnącej wzdłuż drogi ekspresowej wynosi 7,10 m, a od drogi ekspresowej około 32 metry. Linia wyznaczająca nowy pas drogowy ulicy (...) będzie równoległa do tej ulicy a za wjazdem do garażu budynku powoda łamie się w kierunku północno-zachodnim, biegnąc do nowej drogi serwisowej ukośnie w stosunku do budynku powoda

i przechodząc 87 cm od rogu budynku mieszkalnego. (opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa W. M. – k. 428-434, zeznania świadka B. S. (1) – k. 224).

Realizacja przedmiotowej inwestycji drogowej spowodowała utrudnienia

w korzystaniu z nieruchomości przez S. S. (1) i jego rodzinę. W trakcie trwającego procesu budowlanego na nieruchomości powoda z placu budowy przenikał kurz i hałas wywoływany przez maszyny budowlane, w budynku mieszkalnym odczuwalne były drgania, na ścianach i suficie budynku powstały spękania. Pomiedzy drogą ekspresową a drogą serwisową na wysokości budynków znajdujących się na nieruchomości powoda zostały wybudowane ekrany akustyczne. Dotychczasowe ogrodzenie działki nr (...) od strony ulicy (...) znalazło się w pasie drogowym, ale nie zostało rozebrane. Wjazd na obydwie działki odbywa się w dotychczasowy sposób z drogi gminnej – ulicy (...). (zeznania świadków: B. S. (1) – k. 223-225, B. S. (2) – k. 225-226, T. S. – k. 227-228, przesłuchanie powoda S. S. (1) – k. 229-231, fotografie – k. 388-402, k. 406-411).

Wyłączenie i zajęcie części nieruchomości powoda – działki nr (...) – pod pas drogowy nie zmieniło możliwości wykorzystania pozostałej części nieruchomości powoda – działek nr (...) (łącznie, jak i odrębnie w stosunku do każdej z nich) na dotychczasowe cele, tj. na cele mieszkaniowe i produkcję rolną. W wyniku podziału działki nr (...) powierzchnia gospodarstwa powoda zmniejszyła się o 81 m² i wynosi łącznie 1,090 ha. Zmniejszenie powierzchni

gospodarstwa o 81 m² nie zmieniło sposobu użytkowania żadnej z działek. Jedynym utrudnieniem jest mało komfortowy wyjazd z garażu znajdującego się w suterenach budynku mieszkalnego na działce nr (...). Niedogodność ta może zostać rozwiązana przez przebudowę jednego murku oporowego zabezpieczającego wyjazd z garażu. (opinia biegłego sądowego z dziedziny rolnictwa P. K. – k. 334-335 wraz z pisemnym wyjaśnieniem opinii – k. 422-423 i ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie z dnia 5 października 2015 r. – k. 881, opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa W. M. – k. 428-434 wraz z pisemnym wyjaśnieniem opinii – k. 875-877 i ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie z dnia 5 października 2015 r. – k. 879-880).

Natomiast istotne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powoda wprowadziły zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego na tym terenie uchwałą Rady Miasta L. z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta L.. Według tego planu działki ewidencyjne nr (...) położone w L. przy ul. (...) przeznaczone są m.in. pod tereny mieszkaniowe – M6 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową podmiejską (zagrodową i jednorodziną) oraz tereny upraw polowych – R 1 bez prawa zabudowy. Przywołana Uchwała ustala w § 20 odległość linii zabudowy od poszczególnych klas dróg (ulic). Dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych w przypadku drogi ekspresowej odległość ta liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 90 m. Dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość liczona od krawędzi jezdni drogi dojazdowej wynosi 8 m. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego budynki mieszkalne znajdujące się na działce nr (...) (przed podziałem) i nr 100 znalazły się poza linią zabudowy, wyznaczoną odległością od drogi ekspresowej. Zgodnie z § 10 ust. 2 Uchwały Rady Miasta L. z dnia 17 marca 2005 r. istniejąca zabudowa niezgodna z przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych. (wrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 06.08.2012 r. – k. 39-40, Uchwała nr 628/ (...) Rady Miasta L. z dnia 17.05.2005 r. – k. 41-59, opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa W. M. wraz z załącznikami – k. 428-439, zeznania świadka M. H. – k. 267-268).

S. S. (1) pismem z dnia 9 stycznia 2012 r. zwrócił się do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w L. o wykup przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjnej nr (...). Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad odmówiła wykupu wskazując, że działki te nie utraciły możliwości użytkowania w sposób dotychczasowy. (pismo (...) z lipca 2012 r. – k. 29).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z wymienionych dokumentów, jako że nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd uznał za wiarygodne opinie biegłych sądowych W. M. i P. K., którzy ocenili możliwość wykorzystania nieruchomości objętej pozwem na dotychczasowe cele, po odjęciu własności jej części powodowi na potrzeby realizacji inwestycji drogowej. Biegli odnieśli się do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości na cele mieszkaniowe i produkcji rolnej oraz rozważyli, czy wywłaszczenie niewielkiej części jednej z działek zmieniło w jakikolwiek sposób możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości na te cele, odwołując się przy tym do wiedzy fachowej z dziedziny budownictwa i z dziedziny rolnictwa. W tym kontekście biegli opisali stan, jaki powstał na skutek wywłaszczenia części nieruchomości powoda i wskazali przyczyny, dla których odjęcie powodowi własności niewielkiej części nieruchomości nie wywołało niemożliwości dalszego wykorzystywania jej pozostałej części w celach mieszkaniowych i produkcji rolnej. Biegła W. M. zwróciła nadto uwagę, że ograniczenia

w korzystaniu z nieruchomości powoda (brak możliwości rozbudowy lub wznoszenia nowych budynków mieszkalnych) są wynikiem uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez organ gminy, nie zaś wywłaszczenia części działki nr 99 przez Skarb Państwa. Wnioski biegłych, wskazujące na możliwość dalszego korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, były logicznie i przekonująco umotywowane, zarówno w opiniach zasadniczych, jak i w późniejszych wyjaśnieniach. Dlatego obydwie opinie należało uznać za w pełni wiarygodne, niebudzące wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autorów.

Sąd nie dał natomiast wiary opinii biegłego sądowego z dziedziny (...) (k. 309-311, 403-405). Biegły ten stwierdził w swej opinii, że wywłaszczenie działki nr (...) uniemożliwiło wykorzystanie na dotychczasowe cele i w dotychczasowy sposób nieruchomości oznaczonej numerem 99/2, natomiast nie miało wpływu na wykorzystanie na dotychczasowe cele działki nr (...). Jak wynika z opinii zasadniczej, pisemnych wyjaśnień do opinii oraz ustnych wyjaśnień biegłego na rozprawie z dnia 5 października 2015 r., wniosek co do braku wykorzystania na dotychczasowe cele działki nr (...) na skutek wydzielenia i wywłaszczenia działki nr (...) pod pas drogowy biegły wywiódł z ograniczenia czy też uniemożliwienia w wyniku tej czynności swobodnego wyjazdu z garażu pod budynkiem, poprzez zmniejszenie obszaru manewrowego, oraz ograniczenia możliwości urządzenia przez powoda terenu przed budynkiem według własnego uznania. Wniosek taki, kolidujący z wnioskami biegłych z dziedziny budownictwa i z dziedziny rolnictwa, uznać należy za błędny. Po pierwsze, utrudnienie lub nawet uniemożliwienie swobodnego wyjazdu samochodem z garażu znajdującego się w suterrenach budynku mieszkalnego nie oznacza, że nieruchomość nie może być już wykorzystywana w celach mieszkalnych, gdyż fakt ten wprowadza tylko pewien dyskomfort w korzystaniu z nieruchomości, a nie niemożliwość zamieszkiwania na niej. Po wtóre, biegła z dziedziny budownictwa W. M. wskazała łatwy sposób rozwiązania tego problemu poprzez przebudowę jednego murku oporowego zabezpieczającego wjazd do garażu. Dlatego Sąd uznał przywołane wnioski opinii biegłego L. J. za niewiarygodne.

Nie budziły wątpliwości zeznania świadków B. S. (1), B. S. (2), M. S. i M. H., a także zeznania powoda S. S. (1), w których osoby te opisały dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości objętej pozwem oraz utrudnienia i uciążliwości w korzystaniu z niej na skutek realizacji przedmiotowej inwestycji drogowej. Zeznania tych osób były spójne, wzajemnie zgodne oraz korespondowały z opiniami biegłych W. M. i P. K., zatem nie było podstaw do ich kwestionowania. Podkreślić należy jednak, że opisywane przez świadków utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości i obniżenie komfortu życia (przenikanie na nieruchomość hałasu, kurzu, występowanie drgań, ograniczenia w możliwości wznoszenia budynków lub ich rozbudowy) nie były wywołane wywłaszczeniem części nieruchomości powoda, lecz wynikały z faktu budowy nowej drogi i wprowadzenia nowych regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wprost zostało wskazane przez świadków i powoda w złożonych zeznaniach.

Natomiast żadnych istotnych informacji w powyższych kwestiach nie przekazał przedstawiciel pozwanego Z. S. (k. 232-234). Jego zeznania były bardzo ogólne i nie zawierały żadnych konkretnych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zatem Sąd nie dokonał na ich podstawie ustaleń faktycznych.

Sąd nie dokonał również ustaleń w oparciu o opinię biegłej sądowej z dziedziny medycyny pracy A. S. (k. 448-449), gdyż ocena niemożności wykorzystania nieruchomości powoda na dotychczasowe cele leżała poza kompetencjami biegłej o takiej specjalności, co biegła wprost wskazała w opinii.

Sąd ostatecznie oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych z dziedziny akustyki, ochrony środowiska i epidemiologii, ponieważ biegli takich specjalności nie byłiby kompetentni – podobnie jak biegła z dziedziny medycyny pracy A.

N.-S. – do dokonania oceny wpływu wywłaszczenia części nieruchomości powoda na możliwość jej wykorzystania na dotychczasowe cele (ze względu na zakres wiedzy specjalistycznej właściwych dla tych dziedzin), lecz mogliby wyrazić opinię jedynie

w zakresie wpływu realizacji samej inwestycji drogowej na korzystanie z nieruchomości

(z punktu widzenia właściwych norm dotyczących przenikania hałasu lub zanieczyszczeń),

co było okolicznością nieistotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dowody z opinii biegłych wskazanych specjalności były wobec tego nieprzydatne w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości, ponieważ stan faktyczny nieruchomości powoda został utrwalony na fotografiach złożonych do akt oraz opisany w opiniach biegłych, a także w zeznaniach świadków i powoda, zatem nie budził wątpliwości i nie był przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Przeprowadzenie tego dowodu nie było więc potrzebne.

Nie było też potrzeby prowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ ustalanie wartości przedmiotowej nieruchomości było zbędne, skoro Sąd uznał powództwo nieusprawiedliwione co do samej zasady. Dlatego ten wniosek dowodowy powoda Sąd oddalił.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (tekst jedn. Dz.U.

z 2013 r., poz. 687), zwanej dalej również „ustawą”, w przypadku o którym mowa w art. 12 ust. 4 (tj. gdy nieruchomości lub ich części przeznaczone pod drogi stały się własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z dniem, w którym decyzja

o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna), 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.

Przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej na cele budowy dróg części nieruchomości, na podstawie art. 13 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy, jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele, będąca następstwem odłączenia od niej części wywłaszczonej. 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. Chodzi

o faktyczne korzystanie z nieruchomości przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów. (vide orz. SN z 11.09.2013 r., III CZP 35/13, OSNC 2014/3/27 i orz. Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23.11.2010 r., I ACa 926/10, Lex nr 1344024).

W rozpatrywanej sprawie pozostawało poza sporem, że powód został pozbawiony własności części nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. (działki ewidencyjnej nr (...)), która została przejęta pod budowę drogi ekspresowej (...). Powód nie udowodnił jednak spełnienia drugiej przesłanki z art. 13 ust. 3 ustawy, tj. utraty – na skutek wywłaszczenia – przydatności pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości (działek ewidencyjnych nr (...)) do prawidłowego korzystania zgodnie z dotychczasowymi celami. Jak już wskazano, przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana, przed wywłaszczeniem jej części, na cele mieszkaniowe i produkcji rolnej małych rozmiarów – na potrzeby własne powoda i jego rodziny. Z dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności z opinii biegłych z dziedziny budownictwa i rolnictwa, wynika, że przejęcie pod pas drogowy wydzielonej z tej nieruchomości działki nr (...) nie zmieniło możliwości prawidłowego wykorzystania pozostałej części nieruchomości na te same cele. Powód

i członkowie jego rodziny nie utracili na skutek wywłaszczenia działki nr (...) możliwości dalszego zamieszkiwania w budynkach mieszkalnych znajdujących się na spornej nieruchomości oraz prowadzenia na niej produkcji rolnej w dotychczasowym zakresie. Przejęta pod pas drogowy działka nr (...) ma niewielką powierzchnię (tylko 81 m²) w stosunku do całej nieruchomości powoda. Jedyńm skutkiem zajęcia tej części nieruchomości pod pas drogowy jest utrudnienie swobodnego wyjazdu z garażu znajdującego się w suterrenach budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...), ze względu na zmniejszenie placu manewrowego przed budynkiem, a także ograniczenie możliwości urządzenia według własnego uznania obejścia przed budynkiem, ze względu na niewielkie odległości budynku od pasa drogowego. Pierwszy z tych problemów – jak wskazała biegła

z dziedziny budownictwa – można rozwiązać przy użyciu niewielkich nakładów poprzez przebudowę jednego murku oporowego zabezpieczającego wjazd do garażu. Z pewnością możliwe jest również podjęcie działań zmierzających do zmiany usytuowania wjazdu

z nieruchomości na drogę gminną – ulicę (...), tak by wyjazd z garażu ułatwić.

W każdym razie, żadne ze wskazanych następstw, będących skutkiem wywłaszczenia działki nr (...), nie prowadzi do niemożliwości prawidłowego wykorzystania pozostałej części nieruchomości powoda na cele mieszkaniowe i produkcji rolnej, a powód i członkowie jego rodziny faktycznie nadal korzystają ze spornej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Nie ulega wątpliwości, że realizacja inwestycji drogowej doprowadziła do obniżenia komfortu życia na przedmiotowej nieruchomości, ze względu na przenikanie na nieruchomość hałasu, pyłów i drgań, jednak stan ten nie jest skutkiem wywłaszczenia działki nr (...), lecz został wywołany realizacją inwestycji drogowej (najpierw procesem budowy drogi, a następnie jej eksploatacją). Nastąpiły również istotne ograniczenia w możliwości wznoszenia nowych lub rozbudowy albo remontów kapitalnych już istniejących budynków na nieruchomości powoda po uchwaleniu w 2005 r. nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla tego rejonu, lecz ograniczenia te są następstwem wprowadzenia regulacji nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie wywłaszczenia części nieruchomości pod pas drogowy. Dlatego nie zachodzi związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy tymi ograniczeniami a odjęciem własności części przedmiotowej nieruchomości w związku z budową drogi (...).

W rezultacie stwierdzić należało, że po stronie powoda nie powstało, przewidziane w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, roszczenie o wykup nieruchomości objętej pozwem, które mogłoby być dochodzone w drodze powództwa o nakazanie Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad (zarządcy drogi) złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w żądaniu pozwu (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.).

Mając to na uwadze Sąd oddalił powództwo na podstawie powołanych przepisów.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego ze względu na zasadę słuszności. Sąd miał tu na uwadze okoliczność, że powód był subiektywnie przekonany

o zasadności dochodzonego roszczenia (przekonanie takie należy uznać za usprawiedliwione ze względu na znaczne uciążliwości, jakie wywołała w jego życiu realizacja przedmiotowej inwestycji drogowej) oraz sytuację materialną powoda (utrzymywanie się wyłącznie

z emerytury powoda i jego żony, brak innego wartościowego majątku poza nieruchomością objętą pozwem), która była podstawą zwolnienia powoda od kosztów sądowych w niniejszej sprawie. Z kolei pozwany, reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, korzysta ze stałej obsługi prawnej i nie był zobowiązany do ponoszenia dodatkowych nakładów związanych z zastępstwem procesowym.