

Sygn. akt I C 296/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. F.

przeciwko (...) Spółki akcyjnej w G.

o nakazanie

1. nakazuje (...) Spółce akcyjnej w G. złożenie oświadczenia woli w przedmiocie nabycia w imieniu i na rzecz Województwa (...) od E. F. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,0350 ha, położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 53.550 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych);
2. kosztami procesu obciąża (...) Spółkę akcyjną w G. w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

IC 296/15

UZASADNIENIE

Powód E. F., po sprecyzowaniu pozwu, domagał się nakazania pozwanemu (...) Spółce akcyjnej w G. złożenia oświadczenia woli o nabyciu na rzecz Województwa (...) działki nr (...) obszaru 0,0350 ha, położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...) za kwotę 53.550 zł. Domagał się również zasądzenia na swoją rzecz, od pozwanej spółki, kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż w związku z budową kolei metropolitalnej pozwany kupił od niego na rzecz Województwa (...) działkę nr (...) oraz powstała z podziału działki (...) działkę (...) obszaru 0,045 ha za cenę 153 za m², czyli łącznie za kwotę 192.474 zł. Działka nr (...), powstała po podziale, której zakupu pozwany odmówił, ma małą powierzchnię (350 m²) i kształt trójkąta. Stanowi ona dla powoda nieużytek nienadający się do zagospodarowania na cele budowlane, na jakie nieruchomość tę powód zamierzał wykorzystać. E. F. wezwał pozwanego do kupna tejże działki, jednak spotkał się z odmową.

W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Kartuzach, do którego powództwo zostało skierowane, a nadto domagał się oddalenia powództwa na koszt powoda.

W uzasadnieniu wskazał, że sporna nieruchomość miała i w dalszym ciągu ma przeznaczenie rolnicze. Powód nie podjął żadnych działań zmierzających do jej przekwalifikowania na działkę budowlaną. Nie ma zatem przeszkód do użytkowania działki w sposób dotychczasowy, to jest na cele rolne.

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2015r. Sąd Rejonowy w (...) stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Północ w Gdańsku.

W piśmie procesowym z dnia 1 czerwca 2015r. powód zaprzeczył, jakoby sporna działka nadawała się na cele rolne, a to wobec faktu, że nie ma ona dostępu do drogi publicznej, a nadto posadowiony jest na niej hydrofor.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy darowizny powód E. F. w roku 1998 nabył własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,0803 ha objętej księgą wieczystą(...) oraz nr (...)obszaru 0,0805 ha objętej księgą wieczystą (...). Na nieruchomościach tych, posiadających przeznaczenie rolnicze, powód uprawiał ziemniaki na własny użytek, w procesie uprawy używając konia.

dowód: przesłuchanie powoda, k. k.98-100, k.164, k.166

Na podstawie protokołu uzgodnień z dnia 15 czerwca 2012r. E. F. i przedstawiciel Województwa (...), działający na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa (...) S.A. ustalili wysokość odszkodowania, jakie E. F. miał otrzymać w związku z utratą prawa własności działki nr (...) obszaru 0,0453 ha położonej w R., gmina Ż., powiat (...), powstałej z podziału działki nr (...) obszaru 0,0803 ha objętej księgą wieczystą (...) oraz działki nr (...) obszaru 0,0805 ha położonej w R., gmina Ż., powiat (...), objętej księgą wieczystą (...) – na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 5 stycznia 2012r. (...).WW o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia (...): (...) Etap I – rewitalizacja (...). Wartość rynkowa odszkodowania na rzecz E. F. ustalona została na łączną kwotę 192.474 zł, w tym: 69.309 zł za działkę (...) oraz 123.165 zł za działkę (...). Zgodnie z §14 protokołu uzgodnień, stanowi on podstawę zawarcia pomiędzy E. F. a Województwem (...) umowy cywilnoprawnej w sprawie ustalenia i wypłaty kwoty odszkodowania za utratę prawa własności wskazanych działek, gdy decyzja Wojewody (...) z dnia 5 stycznia 2012r. (...) stanie się ostateczna.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: protokół uzgodnień, k.7-10

Decyzja o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia (...) stała się ostateczna w dniu 17 października 2012r. i z tą datą nieruchomości powoda stanowiące działki nr (...) przeszły, z mocy prawa, na własność Województwa (...).

okoliczność bezsporna, nadto dowód: decyzja lokalizacyjna, k.52-69

W dniu 12 grudnia 2012r. pomiędzy E. F. a Województwem (...) zawarta została umowa nr (...) dotycząca uzgodnienia wysokości kwoty odszkodowania za utratę praw do nieruchomości oraz warunków i terminów jej zapłaty. W umowie tej strony ustaliły, że wypłata powodowi kwoty uzgodnionej w protokole uzgodnień z dnia 15 czerwca 2012r. tytułem odszkodowania stanowi pełną rekompensatę za utratę prawa własności, zaś powód nie będzie wnosił żadnych dodatkowych roszczeń w tym zakresie.

dowód: umowa nr (...), k.11-13

Działka nr (...) obszaru 0,0350 ha, która pozostała powodowi na skutek podziału działki nr (...) i przejściu na własność Województwa (...) działki nr (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej a nadto ma kształt trójkąta. Na działce tej posadowiony jest hydrant. Pomiedzy nieruchomością powoda a drogą publiczną znajduje się rów melioracyjny. Nieruchomość ta nie nadaje się do prowadzenia na niej działalności rolnej.

dowód: wypis z rejestru gruntów, k.17; wyrys z mapy ewidencyjnej, k.18; mapa, k.19; odpis zwykły z księgi wieczystej (...); przesłuchanie powoda, k.98-100, k.164, k.166; opinia biegłej sądowej w zakresie rolnictwa W. B. wraz z ustną opinią uzupełniającą, k.116-123, k.139-152

Wobec niemożności dalszego wykorzystywania działki nr (...) na cele rolne jak również na planowane cele budowlane, E. F. pismami z dnia 5 listopada 2012r. i 19 lipca 2013r. zwrócił się do (...) S.A. w G. z wnioskiem o jej wykupienie. Pismem z dnia 26 sierpnia 2014r. pełnomocnik powoda ponowił wniosek. Pozwana spółka odmówiła uwzględnienia

żądania powoda, wskazując na brak ku temu podstaw prawnych, bowiem sporna działka może być w dalszym ciągu wykorzystywana przez powoda na cele rolnicze.

dowód: wniosek wraz z dowodem nadania, k.14-15; pismo z dnia 26.08.2014r., k.16; pismo pozwanego z dnia 23.07.2014r., k.22-25; odpowiedź na wezwanie, k.26-27

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kopii dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez Strony, nie budziła również wątpliwości Sądu. Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania złożone przez E. F. w charakterze strony uznając je za wiarygodne, jak też opinię biegłej sądowej z zakresu rolnictwa W. B.. Opinię – zarówno pisemną, jak i uzupełniającą ją opinię ustną – Sąd uznał za w pełni wiarygodną, została ona bowiem wydana przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Jest spójna i poprzedzona wnikliwym badaniem akt sprawy oraz oględzinami nieruchomości, zaś jej wnioski logicznie wynikają z części opisowej opinii.

Podstawą żądania powoda był przepis art.24b ustawy z dnia 7 września 2007r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, który stanowi, że jeżeli w przypadku, o którym mowa w art. 24a ust. 3, została przejęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, spółka celowa lub inny właściwy podmiot, nabywa, w drodze umowy, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tę część nieruchomości.

Zważyć należy, iż ustawa nie precyzuje o jaki „właściwy podmiot” chodzi, przy czym redakcja przepisu wyklucza uznanie za ów podmiot jednostki samorządu terytorialnego czy też Skarbu Państwa działającego poprzez statio fisci, na których rzecz nabycie miałyby nastąpić. W ocenie Sądu przepis ten odnosi się do innego niż wymienione podmiotu, który w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, czy też jednostki samorządu terytorialnego nabywa nieruchomość.

Zdaniem Sądu, skoro przy zawarciu umowy nr (...) pozwana spółka była zaangażowana, działając w imieniu Województwa (...), to uznać należy, iż jest owym „właściwym podmiotem” w rozumieniu powołanego przepisu. Co więcej, nie sposób nie dostrzec, iż udzielając, kilkakrotnie, merytorycznych odpowiedzi E. F. na wnioski o wykup działki nr (...) S.A. w G. pozwana nie kwestionowała swojego umocowania do zawarcia oczekiwanej przez powoda umowy w imieniu Województwa (...).

Przechodząc do kwestii istnienia przesłanek do zastosowania w sprawie niniejszej przytoczonej powyżej regulacji wskazać należy, iż Sąd Rejonowy podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego podjętej w sprawie III CZP 35/13, na kanwie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz.U. Nr 80 poz. 721) zgodnie z którym przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewyłączonej na cele budowy dróg części tej nieruchomości (art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych - Dz.U. Nr 80, poz. 721 ze zm.) jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele będąca następstwem odłączenia od niej części wyłączonej. Innymi słowy, znaczenie dla oceny możliwości korzystania z działki w sposób dotychczasowy ma jedynie okoliczność dokonania jej podziału i odłączenia części, nie zaś realizacja celu, na jaki nieruchomość wyłączono. Jakkolwiek powyższa uchwała została podjęta w oparciu o inne, niż znajdujące zastosowanie w sprawie niniejszej, przepisy, z uwagi na podobieństwo regulacji pogląd ów znajduje zastosowanie również w przedmiotowej sprawie.

Rozpatrując prezentowane powyżej stanowisko Sądu Najwyższego w realiach sprawy z powództwa E. F. wskazać należy, iż o zasadności żądania pozwu nie przesądza fakt bliskości drogi a w konsekwencji zwiększona emisja zanieczyszczeń jakkolwiek oczywistym jest, że walory zdrowotne żywności uprawianej w odległości kilku metrów od drogi publicznej są raczej wątpliwe. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia również nietypowy kształt działki ani jej niewielki obszar – bowiem nie wykluczają one rolniczego wykorzystania nieruchomości, oczywiście na znacznie

mniejszą niż dotychczas skalę oraz przy wykorzystaniu zmienionych metod uprawy. Okolicznością, która, w ocenie Sądu, przesądza o zasadności żądań powoda jest fakt, że na skutek podziału działki nr (...) oraz pozbawienia E. F. prawa własności działek (...) działka nr (...) utraciła dostęp do drogi publicznej. Jedyną możliwością dostania się przez powoda na własną nieruchomość z drogi publicznej jest przejście przez rów melioracyjny, przy czym na wysokości działki powoda nie ma przez ten rów przepustu. Chodzenie zaś po rowie melioracyjnym z pewnością doprowadziło by do jego zniszczenia, co jest zakazane (art.65 ust.1 p.1 w związku z art. 9 ust. 1 pkt 19 lit. a Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne). Również w świetle zasad doświadczenia życiowego nie sposób uznać za prawidłowe wchodzenia, w celach związanych z uprawą rolną czy jakichkolwiek innych, na nieruchomość poprzez rów melioracyjny.

Nieruchomość powoda z każdej innej strony otoczona jest nieruchomościami należącymi do innych osób, w konsekwencji czego powód nie ma możliwości dostania się na swój grunt inaczej niż poprzez rów melioracyjny względnie przez nieruchomości sąsiadów.

Zdaniem Sądu powyższa okoliczność pozwala stwierdzić, iż aktualnie powód nie jest w stanie użytkować działki nr (...) w dotychczasowy sposób.

Z przytoczonych względów, na podstawie powołanego przepisu Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach orzeczono, w punkcie 2 wyroku, na podstawie art.98§1 i 3 kpc obciążając obowiązkiem ich poniesienia pozwanego, jako stronę przegrywającą proces, na zasadzie art.108 §1 kpc pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)