

Sygn. akt I ACa 926/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2010 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska

Sędzia SA Ewelina Jokiel (spr.)

Sędzia SA Jacek Grela

Protokolant sekretarz sądowy Małgorzata Chełchowska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2010 r. w Gdańsku

na rozprawie sprawy z powództwa Z. N. i B. N.

przeciwko Skarbowi Państwa - Generalnej Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 10 maja 2010 sygn. akt I C 371/09

1. prostuje oznaczenie przedmiotu sprawy w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że w miejsce "o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości" wpisuje "o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli."
2. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:
 - a) w punkcie 1 (pierwszym) oddala powództwo,
 - b) w punkcie 2 (drugim) nie obciąża powodów kosztami zastępstwa procesowego należnymi pozwanemu,
3. nie obciąża powodów kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu odwoławczym.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn akt. I ACa 926/10

UZASADNIENIE

Powodowie Z. N. i B. N. wnosili o zobowiązanie pozwanej, tj. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w (...) do zawarcia z powodami umowy kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowej usytuowanej w C. gm. B., stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 756 m⁽²⁾, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) przez Sąd Rejonowy w (...), X Wydział Ksiąg Wieczystych- za cenę 84.785,40 złotych w oparciu o art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10

kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 roku, Nr 193, póź. l 194 z późn. zm.).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o oddalenie powództwa w całości, uzasadniając, że powodowie w żaden sposób nie udowodnili, iż pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości powodów nie pozwala mu na kontynuowanie działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2010 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy zobowiązał pozwany Skarb Państwa - Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w B. do nabycia w drodze umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej własność powodów Z. N. i B. N., położonej w C. gmina (...), oznaczonej jako działka numer (...), o powierzchni 756 metrów kwadratowych, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) przez Sąd Rejonowy w (...) X Wydział Ksiąg Wieczystych, za kwotę w wysokości 84.785,40 zł, zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 7.857 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie ustalił, że powodowie nabyli nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w celu prowadzenia działalności gospodarczej - warsztatu samochodowego z usługami sprzedaży części samochodowych oraz „zrotu”. Działalność tę prowadzili od 2002 roku i polegała ona na sprzedaży używanych części i podzespołów do samochodów oraz wykonywaniu czynności montażowo - naprawczych. Przedmiotowa nieruchomość, przed wydaniem pozwanemu wywłaszczonej części, posiadała bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr (...) i tym samym uzasadniała charakter prowadzonych tam usług. Na potrzeby inwestycji polegającej na budowie drogi ekspresowej (...) - W. S. -B. wywłączono na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość stanowiącą przedmiot własności powodów położoną w gm. (...), obręb (...), ozn. ew. jako działka nr (...)(...), o powierzchni 0,0520 ha - dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) przez Sąd Rejonowy w (...) X Wydział Ksiąg Wieczystych oraz ustalono odszkodowanie z tytułu w/w wywłaszczenia w kwocie 58,320 zł, które zostało powodom wypłacone. Wszczynając procedurę wywłaszczeniową, dokonano podziału pierwotnie istniejącej nieruchomości odnoszącej się do działki ozn. ew. nr i(...) o powierzchni 0,1276 ha na nowe działki: nr (...) o powierzchni 0,0520 ha oraz (...) o powierzchni 0,0756 ha. - zatwierdzonego ostateczną decyzją Wojewody (...)/2005 z dnia 26.01.2005r. o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, znak; (...),1. (...) -8/04, która stała się ostateczna z dniem 03.03.2005r. Wywłaszczenie nastąpiło jedynie odnośnie części pierwotnej działki - tj. tylko nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gurtów jako działka nr (...), natomiast działka o nr (...) pozostała poza procedurą wywłaszczeniową. Wywłaszczenie części nieruchomości w udziale (...) powoduje jak to ustalił Sąd I instancji brak możliwości dalszego prowadzenia działalności przez powodów na pozostawionej im części pierwotnej nieruchomości. Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o pow. 756 nie nadaje się, po faktycznym odjęciu na rzecz Skarbu Państwa działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 520 m², które miało miejsce z dniem 15 listopada 2008 roku- do prawidłowego wykorzystania przez powodów na dotychczasowe cele, tj. prowadzenie warsztatu samochodowego, punktu świadczenia, usług sprzedaży części samochodowych oraz złomowiska, samochodów. Związane jest to także z pozbawieniem pozostającej działki możliwości dojazdu do drogi głównej. Powodowie zostali odcięci od pasa drogowego. Powodowie kilkakrotnie zwracali się do pozwanego o wykup całości nieruchomości, jednakże bez pozytywnego rezultatu. Zmniejszenie powierzchni działki z (...) na 765 metrów kwadratowych (40,75%) spowodowało konieczność likwidacji traktów komunikacyjnych, czego konsekwencją był brak dojazdu do hali magazynowo - naprawczej i konieczności zaniechania działalności montażowo-naprawczej. Oddanie do użytku drogi ekspresowej (...) w dniu 18.12.2009r spowodowało całkowite odcięcie firmy od klientów, ponieważ znajduje się ona w połowie drogi między zjazdami w B. i S. , które nie są dostatecznie dobrze oznakowane. Droga lokalna jest obecnie przebudowywana, co powoduje dodatkowe utrudnienia w ruchu. W dalszym ciągu nie ma bezpośredniego dojazdu do firmy z drogi lokalnej gdyż zaprojektowany zjazd na razie nie został wykonany. Spowodowało to gwałtowne załamanie finansowe firmy. Po dniu 2 listopada 2008 roku powodowie musieli zaniechać działalności montażowo-naprawczej ze względu na likwidację ciągów komunikacyjnych. Działalność zawieszona została na pół roku, ponieważ powodowie poszukiwali działki na prowadzenie działalności. Powodowie podkreślili, że jeżeli nie znajdą takiej działki o podobnej lokalizacji będą zmuszeni przedłużyć zawieszenie działalności.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powodów jest w pełni zasadne i zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 13 ust.3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych- Dz. U. z 2008r., Nr 193, póź. 1194 z późn. zm.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że ocena, czy działka spełnia przesłanki przepisu art. 13 ust. 3 ustawy czy też nie, jest w dużej mierze subiektywna. Oceniając zasadność roszczenia Sąd Okręgowy uwzględnił, iż przedmiotowa działka była zakupiona przez powodów celem prowadzenia na niej określonej działalności gospodarczej (warsztat samochodowy, auto „szrot” oraz punkt handlu częściami samochodowymi). Aby móc prowadzić taką działalność niezbędne było sprostanie obiektywnym kryterium: co najmniej 1.000 m² działki - aby usadowić wystarczający budynek naprawczo-magazynowy o powierzchni ok. 90 m² oraz zagwarantować bezpieczne miejsca na przechowywanie wraków samochodów. Nadto koniecznym było bezpośrednie połączenie z drogą oraz nieskomplikowane warunki dojazdu do nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego po odcięciu części nieruchomości w proporcji powierzchni (...) i pozostawieniu „resztówki” o powierzchni 756 m² nie ma fizycznych możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z celem dla którego nieruchomość została nabyta przez powodów.

Mając wyżej przedstawione okoliczności na względzie na zasadzie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r., Nr 193, póź. 1194 ze zm.) Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powodów.

Od powyższego wyroku wniósł apelację pozwany, zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. jedn.: Dz. U. z 2008r. Nr 193 póź. 194 ze zm.), skoro przepis ten wymaga, ażeby nieruchomość po jej częściowym wywłaszczeniu nie nadawała się w ogóle do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Pozwany nie zgodził się również, iż ocena, czy działka spełnia przesłanki przepisu art. 13 ust. 3 ustawy czy też nie, jest w dużej mierze subiektywna, w sytuacji gdy istnieją przepisy regulujące wymogi, co do prawidłowego prowadzenia konkretnej działalności gospodarczej i w sytuacji gdy wymogi te odnoszą się do minimum w zakresie niezbędnej do tego typu działalności powierzchni nieruchomości, należy dojść do wniosku, iż kryterium prawidłowego wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele jest właśnie w większej mierze obiektywne a nie subiektywne,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nienależyte rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zdaniem skarżącego Sąd opierając się tylko i wyłącznie na twierdzeniach powodów doszedł do wniosku, iż minimalna powierzchnia nieruchomości, niezbędna do prowadzonej przez niego działalności to 1000 m².

W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, z tym że kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Trafnie zarzucił apelujący, że powodowie nie udowodnili, iż zachodzi przesłanka z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j.

Dz. U. z 2008 r. Nr 193 póź. 1194 ze zm.). Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4,

€•

jeżeli przyjęta jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi obowiązany jest do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości. Skoro powodowie chcieli skorzystać z wyżej wymienionego przepisu, zgodnie z art. 6 k.c. obowiązani byli udowodnić w niniejszym procesie, że pozostała część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. O ile powodowie, co było niesporne, wykazali, że część należącej do nich nieruchomości zastała przejęta pod budowę drogi o tyle w ocenie Sądu Apelacyjnego nie dowiedli, że część nieruchomości, która pozostała nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Ustalenia Sąd u Okręgowego co do rodzaju prowadzonej przez powodów działalności, nabywania nieruchomości, wywłaszczenia za odszkodowaniem jej części Sąd Apelacyjny jako niewadliwe przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego dokonywania. Błędna jest natomiast ocena Sądu I instancji, iż powodowie udowodnili, że pozostała część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele.

Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że ustawa nie wskazuje kryteriów jakimi należy się kierować przy ocenie, czy „pozostała część nieruchomości nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele”, nie oznacza to jednak jak uznał Sąd pierwszej instancji, że ocena czy działka spełnia przesłanki przepisu art. 13 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy jest subiektywna. Sąd Okręgowy w istocie wskazał na dwie okoliczności, które w jego ocenie prowadzenie tej działalności, a więc wykorzystanie przez powodów na dotychczasowe cele czyni niemożliwe, a mianowicie zbyt mała powierzchnia działki - 756 m² i pozbawienie pozostającej w dyspozycji powodów działki możliwości dojazdu do drogi głównej.

Oceniając powierzchnię działki Sąd Okręgowy oparł się na twierdzeniach powoda, uznając że aby prowadzić działalność na dotychczasowych zasadach konieczna byłaby działka o powierzchni co najmniej 1000 m². Powyższe nie znajduje żadnego uzasadnienia w przeprowadzonych dowodach. Otóż rację ma apelujący, że wymogi prawne dla tego rodzaju działalności nie wskazują koniecznej powierzchni nieruchomości. Należy zauważyć, że warunki działalności powodów reguluje ustawa z dnia 20 stycznia 2005 roku o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. Nr 25, póź. 202 ze zm.) oraz dwa rozporządzenia wydane na jej podstawie: Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 28 lipca 2005 r. w sprawie minimalnych wymagań dla stacji demontażu oraz sposobu demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. Nr 143, póź. 1206 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 12 października 2005 r. w sprawie wymagań dla punktów zbierania pojazdów wycofanych z eksploatacji (Dz. U. Nr 214, póź. 1806 ze zm.). Powyższe przepisy przewidują ograniczenia odnośnie powierzchni niezbędnej do jej prowadzenia, ale nawet uwzględniając je nie sposób przyjąć, że powierzchnia pozostała po wywłaszczeniu części nieruchomości nie może służyć gospodarstwu jej wykorzystaniu na dotychczasowy cel. W § 6 ust. 1 pierwszego z wymienionych rozporządzeń zapisany jest wymóg powierzchni co najmniej 200m- dla sektora magazynowania pojazdów przyjętych. Taki sam wymóg został przewidziany i w drugim rozporządzeniu w § 3 .

W konsekwencji brak jest innych ograniczeń powierzchniowych. Sąd Okręgowy uznał, iż na działce o powierzchni 752 m² nie jest możliwe prowadzenie dotychczasowej działalności w zakresie naprawy samochodów, handlu samochodami i przechowywania wraków samochodów. Z pewnością prowadzenia dotychczasowej działalności na taką samą skalę nie byłoby możliwe, natomiast przesądzenie, że pozostała powodom część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na cele dotychczasowe, należało uznać za dowolne po pierwsze przy braku dowodów wymagających wiedzy specjalnej, a powodowie nie wnioskowali żadnych dowodów z opinii biegłego na powyższą okoliczność, a po wtóre przy prawidłowej wykładni wskazanego wyżej przepisu. 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. Nr 80, póź. 721 ze zm.) ma analogiczne brzmienie jak art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wskazuje jako ustawowe kryterium skuteczności zrealizowania roszczenia o nabycie

pozostajej części nieruchomości przez dotychczasowego właściciela czy użytkownika wieczystego, nienadawanie się poza wyłączeniem części nieruchomości do prawidłowego wykorzystania pozostałej części na dotychczasowe cele. Skutkiem zatem wyłączenia części nieruchomości musi być pozbawienie przez to pozostałej części, możliwości prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Wskazana wykładnia przesłanki „prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele” polega na tym, że nie chodzi o sam fakt zmiany dotychczasowego sposobu wykorzystania części nieruchomości, spowodowanej wyłączeniem jej części, lecz o niemożliwość wykorzystywania jej części pozostawionej przy właścicielu lub użytkowniku wieczystym na dotychczasowe cele, nawet przy dokonaniu zmiany ich osiągnięcia.

W konsekwencji możliwa jest więc zmiana sposobu wykorzystywania pozostawionej właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu części nieruchomości, jeżeli w wyniku tej zmiany właściciel lub użytkownik wieczysty będzie mógł nadal realizować na pozostawionej mu części nieruchomości to, co realizował do tej pory. W takiej sytuacji roszczenie o wykup tej części nieruchomości nie przysługuje. Dla skutecznego zrealizowania roszczenia o wykup części nieruchomości, nie objętej wyłączeniem konieczne jest zatem wykazanie, że część ta nie może być wykorzystywana, na dotychczasowe cele, nawet przy zmianie sposobu ich osiągnięcia.

Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na właścicielu lub użytkowniku wieczystym nieruchomości, stosownie do art. 6 k.c., skoro to te podmioty miałyby wywodzić swoje roszczenie z tych okoliczności (tak: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, dr Jacek Jaworski, Arkadiusz Prusarczyk, Adam Tułodziecki, Marian Solamin Rok wydania: 2009, Wydawnictwo: C.H. Beck, Wydanie I). W tym miejscu należy zaznaczyć, że również na podstawie wspomnianego powyżej art. 113 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączenie na żądanie części nieruchomości nie dokonuje się automatycznie na podstawie twierdzenia wyłączonego. Na nim spoczywa ciężar dowodu, że co do pozostałej części nieruchomości jego prawo własności utraciło swoje dotychczasowe społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Wykazanie tej okoliczności wymaga wiedzy specjalistycznej z dziedziny gospodarowania nieruchomościami, w zależności od charakteru nieruchomości nie może być dokonywana na podstawie mierników wyłącznie obiektywnych, ale odnosić się ma do sytuacji dotychczasowego właściciela (tak: Jan Szachulowicz, Małgorzata Krassowska, Anna Łukaszewska Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1999 s. 339).

Należy wskazać, że poprzednio obowiązujące kryterium, w art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, póź.99 ze zm.) stanowiło warunek nienadawania się nieruchomości do racjonalnego wykorzystania na dotychczasowe cele. Takie kryterium należało także analizować w granicach opłacalności działalności (por. między innymi Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 12.01.1988 r. - (...) 1989/1/23), który zachował aktualność.

Jako przyczynę braku możliwości wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele uznał Sąd I instancji brak dojazdu do warsztatu powoda. Powyższa okoliczność nie mieści się - jak słusznie zauważył apelujący - w kryterium ustawowym. Sąd Okręgowy niedostateczną uwagę przywiązał do faktu, że powodowie nabywając nieruchomość byli zorientowani, iż część nieruchomości będzie zabrana w związku z budową drogi ekspresowej. Przewidywany pas ziemi, jak zorientował się powód miał mieć około 12 m w głąb działki, a ostatecznie zabrano 22 m. W konsekwencji powodowie liczyli

się z tym, że nieruchomość, na której prowadzi działalność ulegnie zmniejszeniu i to poniżej 1000 m².

Ponadto mając świadomość, że droga krajowa zostanie rozbudowana do parametrów drogi ekspresowej (zeznania powoda k. 128 i 129) również powinni liczyć się z tym, że przebudowie ulegną zjazdy. Jak zeznał powód zaniechał prowadzenia działalności montażowo-naprawczej ze względu na likwidację zjazdów komunikacyjnych (k. 129 akt) i całkowite odcięcie klientów od firmy ponieważ nieruchomość powodów jest usytuowana w połowie drogi między zjazdami w B. i S., które jak zeznał powód nie są dostatecznie oznakowane (k-128v oraz k.87 akt). W konkluzji słusznie zauważył apelujący, że powodowie mieli świadomość, iż z chwilą realizacji inwestycji warunki prowadzonej przez nich działalności zmieniają się, a pomimo to nieruchomość zakupili czyniąc to na własne ryzyko. Zaoferowane przez

powoda dowody w zakresie zawieszenia prowadzonej działalności i spadku dochodów poniżej opłacalności wskazują w większym zakresie na trudności w dojeździe klientów, co nie przekłada się wprost na niemożność prawidłowego wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe

Odnosnie zarzutu pozwanego, iż powodowie nie wykazali legitymacji czynnej w niniejszym sporze uznać go należy za pozbawiony podstaw. Legitymacja powodów wynika bowiem z decyzji wyłączeniowej przedłożonej przez powodów i wyciągu z operatu szacunkowego, a także z odpisu z księgi wieczystej KW Nr BY 1 (...) (k. 141-143 akt).

Reasumując uznał Sąd Apelacyjny, że doszło do błędnej wykładni art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. jedn. Dz U. z 2008 r. Nr 193, póź. 1194 ze zm.)

Ponadto powodowie nie udowodnili koniecznych przesłanek, dla uwzględnienia ich roszczenia, które to roszczenie należało zakwalifikować jako:- zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w myśl wskazanej przez powodów podstawy prawnej w pozwie, art. 64 k.c. i 1047 k.c. i z tego względu Sąd Apelacyjny na mocy art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Materiał dowodowy przedłożony przez powodów, przede wszystkim pozwalał na ocenę poziomu dochodów uzyskiwanych przez powoda z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, nie sposób zaś na tej podstawie było sformułować stwierdzenie o nieprzydatności nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej o takim profilu jak dotychczas.

Fakt, zmniejszenia dochodu z prowadzonej działalności automatycznie nie świadczy, o tym że nieruchomość, która jest jednym z elementów niezbędnych do jej prowadzenia nie może być już wykorzystywana prawidłowo na taki cel. Samo bowiem zmniejszenie zysków z działalności może być spowodowane różnymi czynnikami i to nie koniecznie związanymi z powierzchnią działki wykorzystywanej gospodarczo. Związek zaś ten nawet jeśli występował w niniejszej sprawie nie został w wykazany przez powoda, chociażby przy pomocy dowodu z opinii odpowiedniego biegłego specjalisty.

Z tych przyczyn Sad Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

Sąd Apelacyjny na mocy art. 102 k.p.c. nie obciążył powodów kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem pierwszej i drugiej instancji ze względu na ich subiektywne przekonanie o zasadności dochodzonego roszczenia, jak też ich sytuację materialną.