

Sygn. akt V ACa 948/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Daniszewska
Sędziowie:	SA Jacek Grela SA Roman Kowalkowski (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

przeciwko Powiatowi (...)

o zobowiązanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt I C 1509/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. (drugim) w ten sposób, że uchyła zawarte w nim rozstrzygnięcie i w tym zakresie oddala powództwo;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz kwotę 2.000 (dwa tysiące) złotych, tytułem zwrotu wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego Powiatu (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T. kwotę 91,30 zł (dziewięćdziesiąt jeden złotych 30/100), tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów procesu.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 948/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014r. Sąd Okręgowy w T.:

1. zobowiązał pozwanego Powiat (...) do złożenia oświadczenia woli, że kupuje od powoda P. R. część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,3735 ha położoną w O. za cenę 113.000 zł (sto trzynaście tysięcy złotych),
2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 113.000 zł (sto trzynaście tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku,
3. oddalił powództwo o zapłatę kwoty 13.094 zł (trzynaście tysięcy dziewięćdziesiąt cztery złote) i o zapłatę odsetek za okres od 22 stycznia 2009r. do dnia prawomocności wyroku,
4. umorzył postępowanie w pozostałej części,
5. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.515 zł (dwanaście tysięcy pięćset piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ustalił, że prawomocną decyzją z 22 kwietnia 2008r. nr(...)o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej - południowej obwodnicy miasta C. - wydaną przez Starostę (...) nastąpiło wywłaszczenie i nabycie przez pozwanego z mocy prawa własności nieruchomości gruntowej poł. w O., oznaczonej jako działka nr (...) zapisanej w KW nr (...) (obecne oznaczenie księgi (...)). Przed wywłaszczeniem w/w działki były własnością powoda.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2008r. powód wystąpił do pozwanego z żądaniem nabycia tzw. „resztówek”, tj. części nieruchomości pozostałych po wywłaszczeniu, które - jego zdaniem - wskutek wywłaszczenia nie nadają się na dotychczasowe cele ze względu na ich kształt i wielkość. Pismo to dotyczyło działek oznaczonych jako (...).

Powód ponowił swoje żądanie pismami z dnia 10 września 2008r. i 24 listopada 2008r.

Pozwany odmówił spełnienia tych żądań.

Działka (...) ma kształt nieregularny zbliżony do połączonych dwóch trapezów. Jej powierzchnia wynosi 0,3735 ha. Działka ta sąsiaduje z drogą powiatową nr (...) (południowa obwodnica C.) oraz działkami należącymi do innych właścicieli.

Ze względu na bliskość drogi publicznej wykonywanie prac polowych przy wykorzystaniu parku maszynowego, jakim dysponuje powód, wiązałoby się z bezpośrednim zagrożeniem ruchu drogowego - w szczególności przy wykorzystywaniu opryskiwacza oraz rozrzutnika nawozu.

Spryskiwacz mógłby uszkodzić samochody nadjeżdżające z obu stron. Wjazd z w/w działkę kombajnem zbożowym wymagałby zatrzymania ruchu na drodze publicznej - południowej obwodnicy C..

Uprawy polowe prowadzone na tak małej działce, w odniesieniu do rodzaju produkcji rolnej, w jakiej specjalizuje się powód, nie byłyby ekonomicznie uzasadnione. Przemawia za tym znaczny koszt związany z paliwem (20-40 litrów na godzinę) oraz znaczne zużycie fizyko-chemiczne maszyn.

Wartość rynkowa działki (...) wynosi 113.000zł, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni wartość ta to 30,38zł. Ceny podobnych nieruchomości wahają się od 17,57zł/m² do 48,41 zł/m².

Po wybudowaniu przez pozwanego, w wyniku ugody pozasądowej z końcem 2013r., zjazdu z drogi publicznej, wartość rynkowa w/w działki uległa zwiększeniu o 10%. Zjazd został wybudowany na koszt pozwanego.

Obecnie na jednej połowie przedmiotowej działki składowana jest ziemia pozostała po budowie drogi. Druga jej część została obsiana przez sąsiadkę powoda E. S., której pole przylega do działki.

Powód prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni ok. 140 ha. Od 2005r. inwestuje w park maszynowy, uzyskał z tym celu fundusze z Unii Europejskiej. Pierwszy z posiadanych obecnie ciągników powód kupił w 2005r., drugi - w sierpniu 2008r, trzeci - w grudniu 2012r. Obecnie użytkowany kombajn zbożowy powód zakupił w grudniu 2012 roku. Działka, która uległa podziałowi w wyniku wywłaszczenia wcześniej miała powierzchnię 3,30 ha i nie było problemu z prowadzeniem na niej produkcji rolnej.

Czyniąc te ustalenia Sąd Okręgowy wyjaśnił, że stan faktyczny sprawy ustalił w oparciu o dowody ze zgromadzonych dokumentów, map, wyrysów i fotografii, biorąc pod uwagę treść opinii biegłych i ich ustne wyjaśnienia oraz mając na względzie przesłuchanie powoda.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności oraz autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich prawdziwości w jakimkolwiek stopniu. To samo dotyczy map, wyrysów i fotografii.

Dowód z przesłuchania powoda uznał za wiarygodny w całości. Sąd dał wiarę jego zeznaniom o kształcie, przeznaczeniu i obecnych perspektywach wykorzystywania działki (...), a także charakterystyce prowadzonej działalności rolnej oraz posiadaniem parku maszynowym. Zeznania te ocenił jako obiektywne i szczerze. Znajdują one potwierdzenie w stosownych dokumentach urzędowych, rysunkach, planach, zdjęciach oraz w opiniach biegłych.

Przy ustalaniu stanu faktycznego dowód z przesłuchania pozwanego Sąd w zasadzie pominął. Treść dowodu jest tylko wyrazem subiektywnych zapatrywań strony pozwanej twierdzącej, iż możliwe jest dalsze wykorzystywanie przez powoda działki (...) na cele rolnicze. Twierdzeń tych Sąd Okręgowy - co do zasady - nie podziela.

W ocenie Sądu Okręgowego przymiot rzetelności, fachowości i bezstronności należało nadać opiniom, także uzupełniającym, biegłych E. B. oraz M. B.. Opinie te zostały sporządzone przez specjalistów, których wiedza i doświadczenie nie budziły wątpliwości Sądu. Opiniujących nie łączyły jakiejkolwiek relacje z żadną ze stron, a zatem nie mieli oni powodów, aby być stronniczymi. Opinie są przejrzyste, jasne i konkretne, a zawarte w nich wnioski i zalecenia należy uznać za zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Podobne uwagi odniósł do ustnych wyjaśnień biegłych złożonych na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014r.

Na mocy z art. 230 kpc Sąd uznał za bezsporne te okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, gdyż nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale procesowym zgromadzonym w sprawie.

Istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy jest treść art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2013.687 j.t. z późn. zm.).

Zgodnie z nim w przypadku, o którym mowa w art. 12 ust. 4, 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. Przypadek, o którym mowa w art. 12 ust. 4 cytowanej ustawy dotyczy wywłaszczenia gruntu pod budowę odpowiedniej drogi.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do tego, do obowiązków powoda należało w niniejszej sprawie udowodnienie, że działka (...) nie nadaje się obecnie do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele. Rzeczą strony pozwanej było z kolei wykazanie zaistnienia faktów niweczących lub tamujących roszczenie powoda.

W ocenie Sądu powód uczynił zadość powyższemu co do zasady. Sąd nie uznał zgłoszonego roszczenia jedynie co do wysokości, o czym poniżej.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 11 września 2013r. (III CZP 35/13 LEX nr 1371438): „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 szczegółowych 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”.

W uzasadnieniu wymienionego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż wykładnia językowa art. 13 ust. 3 u.s.z.p.r.i.d.k., uwzględniająca pierwszeństwo reguł języka prawnego przed wskazaniem języka potocznego, przemawia za przyjęciem, że chodzi w nim o sytuację pozbawienia właściciela nieruchomości własności części nieruchomości (kupno lub wyłączenie), a to ograniczenie zakresu przedmiotu własności, wywołuje konsekwencje w postaci nieprzydatności okrojonej części, do dalszego wykorzystywania na dotychczasowe cele. Przesłanką roszczenia przyznanego właścicielowi nieruchomości są zatem zdarzenia w postaci kupna lub wyłączenia części nieruchomości oraz utraty przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania, zgodnie z dotychczasowymi celami. Na zależność przyczynowo - skutkową pomiędzy tymi zdarzeniami wskazuje określenie warunku - "jeżeli przejęta jest część nieruchomości". 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.

Powód prowadzi działalność z zakresie produkcji rolnej w dużym gospodarstwie rolnym (ok. 140 ha). Pod potrzeby takiego gospodarstwa dokonywał przez lata inwestycji i modernizacji posiadanych maszyn rolniczych. Modernizacja przeprowadzana była w większości zanim powód dowiedział się, iż przez jego grunt przebiegać będzie planowana droga. Obecny park maszynowy powoda obejmuje wielkogabarytowe ciągniki, kombajny itp. Park ten dostosowany jest do pracy na dużym areale. Sporna działka ma powierzchnię ok. 0,4 ha, posiada bardzo nieregularny kształt, sąsiaduje z drogą publiczną. Niemożliwym lub znacznie utrudnionym jest jej obsiewanie i dalsza rolnicza praca na niej przy użyciu posiadanych przez powoda maszyn. Do takich czynności powód musiałby zakupić dodatkowe, mniejsze maszyny - co sugeruje pozwana w swej argumentacji na rzecz oddalenia powództwa.

Takiego rozumowania Sąd Okręgowy nie podzielił. Już choćby porównując wielkość gospodarstwa powoda z wielkością spornej działki stanął na stanowisku, iż wymaganie zakupu dodatkowej maszyny (maszyn) byłoby zupełnie nieuzasadnione z punktu widzenia interesu ekonomicznego.

Zgodzić się można z twierdzeniem pozwanego, iż sporna działka może być ewentualnie wykorzystywana rolniczo. Jednak - co do zasady - nie może być ona wykorzystywana rolniczo przez powoda, a więc osobę, której grunty wyłączone. Innymi słowy powód nie ma po wyłączeniu obiektywnej możliwości prawidłowego wykorzystania działki (...) na dotychczasowe cele. Niemożność ta jest przy tym następstwem odłączenia przedmiotowej działki od części wyłączonej.

Dlatego też Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione co do zasady.

Zdaniem Sądu inna być jednak powinna wysokość ceny nabycia. Za miarodajną w tym zakresie uznał wartość ustaloną w opinii biegłego E. B. wynoszącą 113.000zł. Powód z kolei domagał się kwoty 126.094zł wskazując, iż wycena powinna uwzględniać zwiększenie wartości działki spowodowane wybudowaniem zjazdu do drogi publicznej. Pamiętajcie wszakże trzeba, iż to pozwany wybudował ten zjazd w wykonaniu ugody. W tej sytuacji skoro pozwany na własny koszt wybudował zjazd i zwiększyło to wartość działki o 10%, to w ocenie Sądu żądanie obecnie od pozwanego kwoty o 10% wyższej, tytułem ceny przymusowego wykupu, byłoby niezgodne z zasadami słuszności.

Wyrok jest wyrokiem konstytutywnym, gdyż źródłem ustalonego w nim zobowiązania pozwanego jest orzeczenie sądu. W konsekwencji dopiero od daty uprawomocnienia się takiego kształtującego orzeczenia świadczenie w nim

określone stają się wymagalne. Z tych względów odsetki od ceny przymusowego wykupu ustalonej przez Sąd należą się wierzycielowi (powodowi) dopiero od daty uprawomocnienia się wyroku (analogicznie - co do sądowej waloryzacji świadczeń pieniężnych na podstawie art. 358(1) § 3 por. np.: wyrok SA w Łodzi z dnia 24 lutego 1993 r., I ACr 47/93, OSA 1993, z. 9, poz. 61; wyrok SA w Łodzi z dnia 4 listopada 1992 r., I ACr 392/92, OSA 1994, z. 1, poz. 3; wyrok SA w Katowicach z dnia 22 marca 2006 r., I ACa 2150/05, LEX nr 189387).

Stąd też żądania zasądzenia odsetek od dnia 22 stycznia 2009r. (data odesłania powoda na drogę sądową) Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe rozważania - zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli, że ten kupuje od powoda część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,3735 ha położoną w O. za cenę 113.000

zł, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 113.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności wyroku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Na podstawie art. 355 § 1 kpc Sąd umorzył postępowanie w pozostałej części albowiem uznał, iż pozew został przez powoda - w tym zakresie - ze skutkiem prawnym cofnięty.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 100 kpc. Powód wygrał proces w 90 %, natomiast pozwany w 10 %.

Wynik taki Sąd otrzymał po ustaleniu, że skoro wartość dochodzonego przez powoda roszczenia wynosiła 126.094 zł i stanowiła 100 %, a na rzecz powoda zasądzona została tylko część tej kwoty, tj. 113.000zł, to stanowiła ona 90 % z całego żądania. Co do pozostałej części Sąd oddalił powództwo, czyli pozwany wygrał proces w 10%.

Wysokość kosztów procesu poniesionych w przez powoda w sprawie to 14.307zł. Składają się na nią: opłata sądowa w wysokości 7.426zł, 3.264,79zł tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłych, wynagrodzenie adwokata wynoszące 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł.

Wartość kosztów procesu poniesionych przez pozwanego w sprawie to 3.617zł.

Składają się na nią: wynagrodzenie rady prawnego wynoszące 3.600zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł.

Zgodnie z wynikiem sprawy powód powinien zwrócić pozwanemu 10% owych kosztów (361,70zł), pozwany zaś powodowi - 90% (12.876,30zł). Po wzajemnym potrąceniu (12.876,30zł-361,70zł) i zaokrągleniu do pełnego złotego pozostaje kwota 12.515zł, którą to zasądzono od pozwanego na rzecz powoda.

W apelacji od tego wyroku pozwany domagał się zmiany wyroku i oddalenia powództwa zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że mimo iż grunt powoda nadal może być wykorzystywany rolniczo, to nie może być wykorzystywany przez powoda a także, że wartość tej działki powinna być ustalana z uwzględnieniem jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gdy była i miała być wykorzystywana rolniczo.

Nadto skarżący zarzucał naruszenie art. 233 kpc przez dowolną ocenę dowodów i oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego M. B. i ustalenie, że powód nie ma obiektywnych możliwości korzystania ze spornego gruntu na dotychczasowych zasadach.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2014r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego dzieląc ustalenia i argumentację Sądu Okręgowego.

Na skutek skargi kasacyjnej pozwanego Sąd Najwyższy wyrokiem z 9 października 2015r. w sprawie IVCSK 702/14 uchylił wspomniany wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele przewidziana w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. zachodzi wówczas, gdy mimo zmiany sposobu osiągnięcia poprzedniego celu nie jest możliwe wykorzystanie tej nieruchomości na poprzednio realizowany cel. Istotne jest zatem czy powód ma możliwość wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości z wykorzystaniem innych maszyn i urządzeń lub wydzierżawienie jej, oczywiście z zachowaniem warunku opłacalności gospodarczej.

Wskazał nadto, że wyjaśnienia wymaga kwestia kształtu pozostałej po wywłaszczeniu działki w kontekście utrudnień w jej wykorzystaniu rolniczym, a więc czy taki kształt działki miała przed wywłaszczeniem czy uzyskała po dokonanym wywłaszczeniu.

Zdaniem Sądu Najwyższego istotne jest poza tym, czy działka stanowiąca przedmiot sporu jest wykorzystywana rolniczo nawet przez osobę trzecią.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę zważył co następuje:

Apelacja co do zasady jest nieskuteczna. Wprawdzie konsekwencją jej wniesienia była częściowa zmiana wyroku ale nie wynikała ona z uznania jej zasadności tylko częściowo wadliwego rozstrzygnięcia zaskarżonego wyroku przyjętego w punkcie 2 - gim, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny, kierując się wskazaniem Sądu Najwyższego prowadził uzupełniające postępowanie dowodowe dla ustalenia, czy jest możliwa zmiana przez powoda sposobu osiągnięcia celu w postaci rolniczego wykorzystania działki gruntu pozostałej po wywłaszczeniu jego nieruchomości.

W pierwszej kolejności, z uwagi na wskazania Sądu Najwyższego, wyjaśnienia wymaga przyczyna powstania nieregularnego kształtu spornej działki i znaczenia tej okoliczności dla możliwości realizowania rolniczego celu jej wykorzystania przez powoda.

Otóż z okoliczności sprawy wynika, że sporna działka (...), mająca nieregularny kształt, została wydzielona z większej nieruchomości na skutek wywłaszczenia powoda w związku z budową obwodnicy. Z mapy na karcie 42 akt wynika, że droga (działka (...)) rozdzieliła z działką (...) pozostałe grunty powoda (działki (...)) które stanowiły jeden duży kompleks gospodarczy i uprawowy. Wcześniej przed wywłaszczeniem, pomimo nieregularnego zewnętrznego kształtu działki (...) jej uprawa nie sprawiała żadnych trudności, bo ta działka stanowiła jeden zwarty kompleks z pozostałymi wspomnianymi działkami. Obecne trudności w uprawie dużym sprzętem, jaki powód posiada, są związane z tym, że nie ma możliwości racjonalnego wykorzystania tego sprzętu na działce, którą ogranicza z jednej strony obwodnica, z drugiej zaś grunt nie będący własnością powoda a szerokość tej działki w miejscu przewężenia to zaledwie kilka metrów (ok. 5 m.). Wcześniej powód mógł korzystać z niej manewrując dużym sprzętem bo wspomnianych ograniczeń nie było.

Kierując się wskazaniem Sądu Najwyższego, zawartymi w uzasadnieniu jego wyroku, skądinąd wiążącymi dla Sądu Apelacyjnego (art. 398²⁰ kpc), Sąd Apelacyjny prowadził uzupełniające postępowanie dowodowe mające wyjaśnić, czy po pierwsze powód ma możliwość uprawiania spornej działki gruntu w dotychczasowy sposób i po drugie, jeżeli takiej możliwości nie ma to czy jest możliwa zmiana sposobu rolniczego jej wykorzystania z zachowaniem jednak gospodarczej opłacalności takiego zabiegu.

Słuchany uzupełniająco w postępowaniu apelacyjnym powód przekonująco wyjaśnił, że w swoim gospodarstwie prowadzi wysokotowarową produkcję rolną wykorzystując w tym celu wysokospecjalistyczny sprzęt uprawowy, który z uwagi na swój charakter i cechy konstrukcyjne, nie może być wykorzystany do uprawy spornej nieruchomości. Te

jego twierdzenia potwierdzają wnioski opinii biegłego J. B. (karta 448 - 450 i 475 - 477) i uzupełniającej opinii ustnej z karty 519v, które Sąd Apelacyjny podziela.

Istotne jest to, że przed wywłaszczeniem, w wyniku którego powstała nieregularna działka gruntu stanowiąca przedmiot sporu, powód nie miał żadnych problemów z jej uprawą z uwagi na to, że wchodziła w skład większego kompleksu uprawowego, o czym była wcześniej mowa.

Co więcej, powód wyjaśnił, że nie dysponuje innym sprzętem, którego wykorzystanie byłoby możliwe na tej nieruchomości. Nie prowadzi poza tym, poza wspomnianymi wcześniej, innych upraw, ani hodowli, które byłyby możliwe przy wykorzystaniu spornej działki i zaangażowaniu do jej uprawy koniecznego innego sprzętu (np. mały siewnik, kopaczka do ziemniaków, itp.).

Nie jest też opłacalne, co wynika z niebudzącej zastrzeżeń opinii biegłego B., inne rolnicze wykorzystanie tej nieruchomości przez powoda np. przez wynajęcie usługi innego rolnika dysponującego mniejszym sprzętem.

W postępowaniu apelacyjnym pozwany powiat usiłował wykazać, że jest możliwe jej wydzierżawienie, załączając umowę dzierżawy zawartą z rolnikiem, którego grunty sąsiadują ze sporną nieruchomością, E. S. (karta 515). Pomijając to, że pozwany nie jest w żadnej mierze legitymowany do dysponowania tą nieruchomością (nie jest jej właścicielem, nie ma też innego tytułu do władania nią) to ustalony w umowie czynsz dzierżawny w kwocie 300 zł. (skądinąd nie wiążący powoda) nie rekompensowałby mu straty związanej z koniecznością wydzierżawienia spornej nieruchomości na skutek zmiany sposobu jej rolniczego wykorzystania, gdyż powód, co wynika z jego oświadczenia złożonego na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017r., osiąga czysty dochód z 1 ha w granicach 2000 - 2500 zł. Zatem wspomniany czynsz nie rekompensowałby mu nawet w połowie utraconych korzyści, które by osiągał, gdyby mógł nadal grunt w dotychczasowy sposób uprawiać.

Podsumowując, przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym postępowanie dowodowe potwierdziło ustalenia zaskarżonego wyroku, że powód nie ma możliwości opłacalnego, na dotychczasowym lub nawet zbliżonym poziomie, wykorzystania rolniczego spornej działki gruntu, powstałej po wywłaszczeniu. Nie ma tej możliwości albowiem nie dysponuje sprzętem rolniczym, który by to umożliwił, zważywszy jej parametry (wielkość i ukształtowanie), a zmiana sposobu zagospodarowania poprzez wynajęcie sprzętu od innego rolnika bądź jej wydzierżawienie, byłyby dla niego nieopłacalne i przyniosłyby stratę. Dlatego spełnione są warunki „przymusowego nabycia” przez wywłaszczającego określone w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych - Dz. U. Nr 80, poz. 721 ze zm. Niewątpliwie pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości nie może być w sposób prawidłowy wykorzystana na dotychczasowe cele. Owa prawidłowość wykorzystania na dotychczasowe cele, niewykluczona również przy zmianie sposobu realizacji dotychczasowego celu, nie może jednak doprowadzić właściciela wywłaszczonej nieruchomości do sytuacji, że na skutek wywłaszczenia, w takich warunkach, poniesie stratę. Tak jednak by było gdyby powód, w warunkach tej sprawy, był zmuszony w dalszym ciągu tę nieruchomość rolniczo wykorzystywać. Byłoby tak zarówno gdyby był zmuszony podnajmować inny sprzęt uprawowy, jak również gdyby tę nieruchomość wydzierżawił innemu rolnikowi.

Skoro zatem są spełnione warunki określone w art. 13 ust. 3 cyt. ustawy, uwzględnienie powództwa było prawidłowe, a kwestionująca to apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Jest tak tym bardziej, że Sąd Okręgowy niewadliwie ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie apelujący nie rozwijając go, podniósł jednak zarzut związany z niemożnością ustalenia tej wartości z uwzględnieniem przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to jednak zaskarżony wyrok w tym zakresie prawidłowo tę wartość ustala. Można mieć wątpliwość, czy skoro niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele (rolnicze) uzasadnia żądanie wykupu, to czy również ten cel nie powinien zdecydować o ustaleniu wartości nieruchomości na potrzeby „przymusowego wykupu”.

Odnosząc się do sygnalizowanych w apelacji wątpliwości trzeba wyjaśnić, że czym innym jest uzasadnienie żądania wykupu, a czym innym sposób ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej jego przedmiot. Przyjęcie sugerowanego przez apelującego założenia prowadziłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia pozwanego, który na skutek uwzględnienia żądania powoda stałby się właścicielem nieruchomości za cenę niższą od jej rzeczywistej

wartości. Poza tym, to że powód w dalszym ciągu zamierzał ją wykorzystywać w dotychczasowy sposób i to stanowiło o uwzględnieniu powództwa, nie zmieniało faktu, że uwzględniając uwarunkowania planu miejscowego zagospodarowania terenu, wartość nieruchomości była wyższa niż ustalona z uwzględnieniem sposobu faktycznego jej wykorzystania.

To, w jaki sposób nieruchomość jest wykorzystywana nie ma zatem w tym wypadku znaczenia dla ustalenia jej wartości, którą, jak trafnie przyjęła biegła, a w ślad za nią Sąd Okręgowy, wyznacza w pierwszej kolejności jej charakter wynikający z uwarunkowań planu miejscowego zagospodarowania terenu. W tym planie dla tej działki przewidziano funkcję przemysłowo - rzemieślniczą, co determinuje sposób ustalenia jej wartości (tak biegła w opinii oraz w ustnym wysłuchaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017r.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny apelację oddalił (art. 385 kpc) aczkolwiek zmienił wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 - gim zaskarżonego wyroku. Ta zmiana nie była jednak wynikiem podniesionych w apelacji zarzutów ale oceny prawidłowości zastosowania przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, której to oceny Sąd Apelacyjny musi dokonać niezależnie od podniesionych w apelacji zarzutów.

Pomijając to, że do essentialia negotii umowy sprzedaży, a z taką umową mamy do czynienia w tej sprawie, nie należy obowiązek zapłaty ceny (jego realizacja) tylko jej ustalenie w umowie, a co za tym idzie brak było możliwości jej zasądzenia w wyroku uwzględniającym powództwo, to Sąd Okręgowy nie uwzględnił powództwa w całości tylko uwzględnił je w części, w pozostałej zaś je oddalił. Tym samym nie zrealizował się skutek wyroku w postaci przejścia prawa własności nieruchomości na pozwanego a tylko jego realizacja, przy zanegowaniu prezentowanego wcześniej poglądu dotyczącego charakteru ustalenia ceny sprzedaży i obowiązku jej zapłaty, usprawiedliwiłaby przyjęcie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie drugim wyroku.

Ugruntowany jest bowiem pogląd, że w sprawach o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ze skutkiem przewidzianym w art. 64 kc, ten skutek co do zasady sprowadza się do zastąpienia przez wyrok uwzględniający powództwo tylko oświadczenia woli strony zobowiązanej. W pewnych sytuacjach jest on dalej idący i prowadzi do zastąpienia oświadczenia woli obu stron umowy, która ma dojść do skutku. Nie jest tak jednak nigdy, gdy wyrok nie uwzględnia w całości żądania pozwu (por. uchwałę 7 sędziów - zasada prawna - z 7 stycznia 1967r. w sprawie IIICZP 32/66 opubl. w OSNC 1968/12/199).

W tym wypadku wyrok nie uwzględniał w całości żądań pozwu, a zatem konsekwentnie nie zastąpił oświadczeń woli obu stron umowy sprzedaży i nie doprowadził do jej zawarcia, a jedynie - z chwilą uprawomocnienia - zastąpił oświadczenie woli pozwanego. Dlatego dla dojścia do skutku umowy konieczne jest złożenie dopełniającego oświadczenia woli przez powoda, który może przecież na warunkach ustalonych w wyroku nie chcieć sprzedać tej nieruchomości.

Stąd, pomijając wcześniej podnoszone argumenty, przede wszystkim z tej przyczyny zasądzenie od pozwanego ceny sprzedaży, gdy umowa nie doszła do skutku, jest niedopuszczalne albowiem brak jest przyczyny dla jej zasądzenia. Roszczenie o zapłatę ceny sprzedaży jest przecież niewymagalne.

Stąd konieczność uchylenia rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 - gim wyroku i oddalenia w tym zakresie powództwa (art. 386 § 1 kpc).

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc, zaś o kosztach należnych Skarbowi Państwa, tymczasowo wyłożonych w toczącym się postępowaniu, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 1025 ze zm.).