



Sygn. akt II CSK 265/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa BP E. SE Spółki Europejskiej Oddziału
w Polsce, K. z siedzibą w K. jako następcy prawnego
BP P. Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.
przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg
Krajowych i Autostrad
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 lutego 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 listopada 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa
kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo BP E. SE Spółki Europejskiej Oddział w Polsce – K. (następcy prawnego BP P. Spółki Akcyjnej w K.) przeciwko Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści „Pozwany Dyrektor Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad kupuje od powoda – Spółki BP P. Spółki Akcyjnej w K. nieruchomości położone w N. gmina W., oznaczone w ewidencji geodezyjnej jako działki nr 25/7, 23/11 i 1/1 o łącznej powierzchni 15,9162 ha, dla których Sąd Rejonowy prowadzi księgi wieczyste o numerach [...] i [...] za cenę wynikającą z przeliczenia 330 zł za 1 m²” oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 52.523.460 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty i kosztów procesu. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 czerwca 1992 r. A. P. Spółka z o.o. (poprzednik powódki) zakupił od Gminy W. dwie nieruchomości gruntowe położone we wsi N. składające się z działek o numerach 25/3, 1/1 i 23/8, przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę miejsca obsługi podróżnych przy planowanej autostradzie [...]. Jeszcze przed nabyciem nieruchomości kupujący uzyskał wskazanie lokalizacyjne na budowę miejsca obsługi podróżnych, 14 kwietnia 1993 r. wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji, a 30 maja 1994 r. po uzyskaniu przez inwestora szeregu zezwoleń – decyzja zezwalającą na budowę na działce nr 25/3 stacji paliw wraz z zabudowaniami obsługi, wiatą do tankowania, trafostacją, zbiornikami podziemnymi, drogą i placem wewnętrznym oraz oczyszczalnią ścieków. W 1996 r. ustalono lokalizację płatnej autostrady [...]. Miała ona przebiegać po części obu nieruchomości zakupionych przez Spółkę A. P. Spółka zaproponowała Skarbowi Państwa sprzedaż potrzebnej części nieruchomości pod warunkiem, że stacja paliw A. zostanie włączona do autostrady zgodnie z projektem zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę z dnia 30 maja 1994 r. i Skarb Państwa wyraził zgody na włączenie do autostrady także drugiej stacji paliw, która powstałaby po przeciwnej stronie autostrady. Do porozumienia nie doszło. Część gruntu potrzebna pod budowę pasa drogowego

autostrady (wydzielone działki nr 23/10 i nr 25/6) została wywłaszczona za odszkodowaniem 330,25 zł za 1 m². Po wydaniu ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej powódka złożyła pozwanemu ofertę sprzedaży obu nieruchomości twierdząc, że wywłaszczenie ich części uniemożliwia prawidłowe wykorzystanie reszty gruntu na dotychczasowe cele. Pozwany odmówił kupna, w związku z czym powódka wystąpiła na drogę sądową. Działki pozostałe po wywłaszczeniu przylegają do pasa drogowego autostrady [...], są niezabudowane, nie wykonano na nich żadnych inwestycji przewidzianych w pozwoleniu na budowę z dnia 30 maja 1994 r.

Poczynione ustalenia Sąd pierwszej instancji oparł na dowodzie z dokumentu – ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej, uznając, że wynika z niej cel, jaki zamierzał zrealizować nabywca. Oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków, o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz architekta, a także z akt postępowania wywłaszczeniowego, uznając je za zbędne do ustalenia okoliczności istotnych w niniejszej sprawie. Sąd rozpoznał powództwo w oparciu o przepis art. 113 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Uznał je za nieuzasadnione, ponieważ niemożność zagospodarowania nieruchomości powódki zgodnie z jej zamiarami nie wynikała z faktu, że w drodze wywłaszczenia pozbawiono ją prawa własności części nieruchomości. Sąd wskazał, że rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 116), ani rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz.U. Nr 12, poz. 116) nie przewidują norm obszarowych dla miejsc obsługi podróżnych, wobec czego powierzchnia nieruchomości przeznaczona na ten cel zależy wyłącznie od decyzji inwestora. Zdaniem Sądu I instancji zmniejszenie nieruchomości powódki w wyniku wywłaszczenia nie pozostaje w związku przyczynowym z brakiem możliwości zrealizowania planów budowy miejsca obsługi podróżnych, utrata takiej możliwości jest wyłącznie skutkiem nieuwzględnienia inwestycji powódki w projekcie budowlanym autostrady [...], co nie stanowi zdarzenia przewidzianego

w art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie organy samorządu terytorialnego w planie zagospodarowania przestrzennego określiły przeznaczenie nieruchomości w sposób, którym była zainteresowana powódka, jednak ostatecznie organy administracji państwowej nie uwzględniły możliwości lokalizacji miejsc obsługi podróźnych jakie wynikały z planów, za co pozwany nie może ponosić odpowiedzialności.

Sąd zwrócił uwagę, że stan nieruchomości powódki nie uległ zmianie od chwili ich zakupu i tak rozumiane przeznaczenie (działki rolnicze) może być nadal wykonywane. Zakwestionował twierdzenie powódki, że przerwanie procesu inwestycyjnego nastąpiło na skutek wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, gdyż powódka nigdy nie podjęła żadnych działań inwestycyjnych w stosunku do spornych nieruchomości.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 25 listopada 2010 r. oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego. Nie stwierdził zarzucanego nierozpoznania istoty sprawy. Nie podzielił też stanowiska o oparciu rozstrzygnięcia na dowodach formalnie nieprzeprowadzonych oraz na tych, co do których Sąd oddalił wnioski dowodowe. Zwrócił uwagę, że skarżący nie sprecyzował, które ustalenia nie mają formalnie prawidłowej podstawy. Wyraził przypuszczenie, że skarżący uważa za źródło ustaleń akta sprawy o wywłaszczenie nieruchomości, jednak bezzasadnie, ponieważ tymi aktami Sąd Okręgowy nie dysponował. Sąd Apelacyjny stwierdził, że w apelacji powódka kwestionuje jedynie przyjęty przez Sąd cel, na który są wykorzystywane nieruchomości oraz ustalony fakt, że od chwili zakupu powódka nie podejmowała żadnych czynności inwestycyjnych. Wskazał, że ustalenia faktyczne poczynione zostały na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz na podstawie twierdzeń stron. Twierdzenia obejmowały także okoliczności, które skarżąca wskazywała jako nieudowodnione. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę, że powódka nie wykazała, iż nieruchomości użytkowała na cele nierolnicze i taki sposób ich wykorzystania uniemożliwiło wywłaszczenie. Zwrócił uwagę, że pozwolenie na budowę dotyczące działki 25/3 utraciło ważność z dniem 30 maja 1996 r. Przychylił się także do stanowiska, że nie zachodził związek przyczynowy pomiędzy wywłaszczeniem a zaniechaniem podjęcia przez powódkę działań inwestycyjnych na obydwu działkach pozostałych w jej rękach. Sąd Apelacyjny

podkreślił, że powódka na zakupionych nieruchomościach do czasu wywłaszczenia ich części nie zaczęła jakiejkolwiek działalności gospodarczej, trudno więc było mówić o utracie możliwości kontynuowania takiej działalności. Sąd wyraził pogląd, że cele wynikające z planu miejscowego nie stanowią o dotychczasowym wykorzystaniu nieruchomości.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła w całości skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego upatrywała w błędnej wykładni art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającej na przyjęciu, że niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele ustalana jest tylko w oparciu o przejściowy stan użytkowania nieruchomości, istniejący w chwili wydania ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej, niezależnie od wcześniejszego długotrwałego użytkowania nieruchomości i wpływu jaki na taki sposób użytkowania miał akt prawa administracyjnego określający przedmiot i zakres prowadzonego postępowania wywłaszczeniowego.

Uchybienie przepisom postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy skarżąca łączyła z naruszeniem art. 382 k.p.k. (prawidłowo k.p.c.) w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia na podstawie dokumentów (księgi wieczyste nieruchomości objętych żądaniem pozwu, ewidencja gruntów), które nie zostały jako dowód dopuszczone i przeprowadzone zgodnie z wymaganiami kodeksu postępowania cywilnego, ani w postępowaniu pierwszo, ani drugoinstancyjnym oraz z naruszeniem art. 378 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na nierozpoznaniu apelacji w jej granicach i pominięciu zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji art. 113 ust. 3 w zw. z art. 112 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 113 ust. 3 tej ustawy.

We wnioskach powódka domagała się uchylenia w całości zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od powódki kosztów postępowania kasacyjnego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione zarzuty o charakterze procesowym nie mogą stanowić usprawiedliwionej podstawy kasacyjnej. Skarżący argumentuje, że w toku postępowania nie zostały przeprowadzone żadne dowody poza dowodem z decyzji o wyłączeniu, a jednak ustalenia obydwu sądów uwzględniają także fakty nie wynikające z tej decyzji, lecz z treści innych dokumentów, które nie zostały formalnie włączone do materiału dowodowego sprawy. Jest to zarzut powielający stanowisko powódki zawarte w apelacji, które rozważył Sąd Apelacyjny, wyjaśniając, że źródłem ustaleń faktycznych była nie tylko wskazana przez Sąd Okręgowy decyzja o wyłączeniu ale także twierdzenia stron. Zważywszy, że art. 229 k.p.c. zwalnia strony z obowiązku dowodzenia nie budzących wątpliwości faktów przyznanych przez przeciwnika, a art. 230 k.p.c. uprawnia sąd do potraktowania jako przyznanych także faktów, co do których druga strona się nie wypowie, a których wystąpienia nie podważają wyniki postępowania, poczynienie ustaleń na podstawie zgodnych twierdzeń stron jest prawidłową drogą wyznaczenia podstawy faktycznej sporu, który w niniejszej sprawie ma w istocie charakter sporu co do wykładni i podstaw zastosowania prawa materialnego, a nie co do faktów. Najlepiej świadczy o tym uzasadnienie skargi kasacyjnej, w którym przytoczone przez skarżącego fakty zgodne są z ustaleniami, jakich dokonał Sąd Okręgowy i jakie zaakceptował Sąd Apelacyjny. Punktem spornym jest jedynie ustalenie, że zakupione działki miały charakter rolny, jednak – jak się zdaje – i w tym zakresie spór jest pozorny. Skarżący uważa, że takie ustalenie wymagało sięgnięcia do ksiąg wieczystych, z których odpisy nie były przedmiotem postępowania dowodowego, gdyż zaprzeczył aby wykorzystywał zakupiony grunt rolniczo. Obydwa Sądy odniosły się jednak do faktycznego stanu niezabudowanych działek, wynikającego z twierdzeń stron i z decyzji wyłączeniowej. Gdyby nawet przyjął za skarżącym, że Sąd Apelacyjny wykorzystał dowody nieobjęte postępowaniem dowodowym, co do których nie można było zastosować domniemań z art. 229 i art. 230 k.p.c., to okoliczność, że poczynione ustalenia odpowiadają twierdzeniom

powódki o tym jakie fakty powinny być ustalone w razie przeprowadzenia pełnego wnioskowanego przez skarżącą postępowania dowodowego wskazuje, że uchybienie nie miało wpływu na wynik sprawy. Po myśli art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. uzasadniona podstawę kasacyjną może stanowić tylko uchybienie procesowe, które taki wpływ mieć mogło.

Sąd Apelacyjny nie naruszył także art. 378 k.p.c. (treść opisowa zarzutu wskazuje, że skarżący odnosi go do art. 378 § 1 k.p.c.), ponieważ rozważył zawarty w apelacji zarzut niewłaściwej wykładni art. 113 ust. 3 w zw. z art. 112 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 113 ust. 3 tej ustawy. W uzasadnieniu wyjaśnił, że art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nakazuje przeprowadzić ocenę, czy niewywłaszczona część nieruchomości nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, a więc na to, co dotychczas było na niej realizowane i dokonał tej oceny przy uwzględnieniu czynności jakie powódka wykonywała w stosunku do spornych nieruchomości od czasu ich zakupu. Sąd nie ograniczył się więc tylko do stwierdzenia, że podziela prezentowane w piśmiennictwie stanowisko, że nie chodzi o cele wynikające z planu miejscowego, lecz wyjaśnił jak rozumie omawiany przepis i do czego odnosi pojęcie „wykorzystanie na dotychczasowe cele”.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającej na przyjęciu, że niemożność wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele ustalana jest tylko w oparciu o przejściowy stan użytkowania nieruchomości, istniejący w chwili wydania ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej, niezależnie od wcześniejszego długotrwałego jej użytkowania i wpływu jaki na taki sposób użytkowania miał akt prawa administracyjnego określający przedmiot i zakres prowadzonego postępowania wywłaszczeniowego. Takiej wykładni Sądy nie dokonały w niniejszej sprawie. Przeciwnie, przyjęły, że ocenie podlega sposób wykorzystania nieruchomości znacznie poprzedzający wydanie decyzji wywłaszczeniowej i badały losy nieruchomości od chwili ich nabycia przez A. P., a więc okres wieloletni, liczony od 1992 r., nie zaś tylko stan wykorzystania w momencie wydania decyzji wywłaszczeniowej. Taka wykładnia jest uzasadniona i powszechnie przyjmowana w piśmiennictwie. Artykuł 113 ust. 3 ustawy o

gospodarce nieruchomościami stanowi instrument zabezpieczający interesy właściciela, któremu pozostała po wywłaszczeniu okrojona nieruchomość. Nie ustanawia generalnej zasady, że właściciel może w takim wypadku domagać się odkupienia od niego reszty nieruchomości, lecz przyznaje mu roszczenie oparte na analizie skutków decyzji wywłaszczeniowej. Jako kryterium oceny tych skutków ustawodawca przyjął to, czy pozostała część nieruchomości nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, a więc – dla uniknięcia dowolności – nakazał odnieść się do rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości. W tym kontekście wskazywane przez komentatorów zastrzeżenie, że owe cele nie powinny być określane na podstawie planu miejscowego wyraża myśl, że nie można ich ustalać według stanu wynikającego z planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, która była przyczyną wywłaszczenia, ponieważ oddają one stan zmieniony z uwagi na realizację inwestycji. Ochrona właściciela pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości polega tymczasem na tym, że może on żądać odkupienia tej części, jeśli nie może jej prawidłowo wykorzystywać na cele dotychczasowe.

Problem, jaki powstał w rozpatrywanej sprawie wynika z tego, że stan faktyczny nie odpowiada typowemu stanowi, jaki został uregulowany w art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ nabycie nieruchomości przez poprzednika powódki od początku nakierowane było na realizację celu, który zaktualizować się miał w przyszłości w związku z wykonaniem inwestycji celu publicznego. Nieruchomości zakupione zostały w miejscu planowanego przebiegu autostrady [...] i miały być wykorzystane na przyautostradowe miejsce obsługi podróżnych. Cel ten z przyczyn oczywistych nie mógł być realizowany przed powstaniem autostrady, zrozumiałe jest więc, że A. P. podjął jedynie kroki mające przygotować inwestycję od strony formalnoprawnej, ale nie rozpoczął budowy. Taki cel posiadania nieruchomości ustalił Sąd Okręgowy, a ustalenie to przyjął także Sąd Apelacyjny. Skarżący ma rację, że w świetle takich ustaleń przyjęcie przez Sąd drugiej instancji przeznaczenia rolnego jako punktu odniesienia przy badaniu możliwości wykorzystania nieruchomości na dotychczasowe cele, było nieprawidłowe. Stanowiło jednak przejaw nieprawidłowego zastosowania art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie jej nieprawidłowej wykładni.

Ponadto Sądy obu instancji poddały ocenie także możliwość wykorzystania przez powódkę nieruchomości na miejsce obsługi podróżnych i uznały, że aktualny brak możliwości takiego wykorzystania nie pozostaje w związku przyczynowym z wywłaszczeniem lecz jest wynikiem przyjęcia do realizacji projektu, który nie przewiduje miejsca obsługi pasażerów w punkcie, w którym chciał je wykonać A. P. Skarżąca zakwestionowała to stanowisko i podniosła, że wywłaszczenie dokonane dla umożliwienia realizacji decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego uniemożliwiło jej wykonanie wjazdów i wyjazdów na pasy drogowe autostrady, a tym samym spowodowało, że nieruchomość nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele.

Argumentacja powyższa potwierdza jednak prawidłowość stanowiska o braku związku przyczynowego pomiędzy wywłaszczeniem a utratą możliwości wykorzystania pozostałej części nieruchomości na dotychczas zakładane cele, skarżąca potwierdza bowiem, że przyczyną wyłączenia jest realizowany projekt autostrady, a nie samo wywłaszczenie, ani jego cel.

Z przytoczonych względów zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu. Skargę kasacyjną powódki należało więc oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c.