



Sygn. akt IV CSK 702/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa P. R.

przeciwko Powiatowi C.

o zobowiązanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 października 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]z dnia 15 lipca 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód P. R., ostatecznie dochodził od pozwanego Powiatu C. zobowiązania do nabycia od niego nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 59/6, o powierzchni 0,3736 ha, zapisaną w księdze wieczystej [...] za cenę 126.094 zł, opierając swoje roszczenie na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 687 ze zm. - dalej: „ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r.”), z uwagi na częściowe wywłaszczenie należącej do niego nieruchomości, której częścią była wyżej wymieniona działka.

Sąd Okręgowy w T., wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r., zobowiązał pozwanego do złożenia oświadczenia woli, że kupuje od powoda część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej [...] stanowiącej działkę nr 59/6 o powierzchni 0,3735 ha położoną w O. za cenę 113.000 zł wraz z odsetkami oraz orzekł o kosztach postępowania. Ustalił, że decyzją Starosty C. z dnia 22 kwietnia 2008 r. o ustaleniu lokalizacji drogi powiatowej nastąpiło wywłaszczenie części nieruchomości powoda należącej do powoda pod budowę drogi i nabycie jej przez pozwanego.

Powód prowadzi gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 140 ha oraz inwestuje w park maszynowy; przed wywłaszczeniem wykorzystywał działkę, której dotyczy pozew, mającą wówczas 3,30 ha, na cele rolnicze. Powód wystąpił do pozwanego o odkupienie pozostałych po wywłaszczeniu działek, w tym działki nr 59/6, argumentując iż nie nadają się one do wykorzystania na dotychczasowe cele, którym jest prowadzenie działalności rolniczej. Sporna działka o powierzchni 0.3735 ha ma nieregularny kształt i sąsiaduje z drogą powiatową oraz działkami należących do innych właścicieli. Z uwagi na wielkość i nieregularny kształt na działce nie ma możliwości dokonywania prac przy wykorzystaniu maszyn, z których korzysta powód, a ponadto jej uprawa byłaby w takiej sytuacji ekonomicznie nieuzasadniona. Z tego też względu Sąd ten uznał za uzasadnione roszczenie powoda na podstawie art. 13 ust. 3 w zw. z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w T. i orzekł o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji wskazał, że podana w art.

13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przesłanka zobowiązania zarządcy drogi do nabycia pozostałej po wywłaszczeniu części działki nie polega na tym, że pozostałej części działki nie można w ogóle wykorzystywać na dotychczasowe cele, tylko na tym, że „pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele”. Pojęcie prawidłowego wykorzystania nie jest zdefiniowane w ustawie, należy więc odwoływać się do zasad doświadczenia życiowego, badać dotychczasowy sposób wykorzystania działki, badać czy jest realna możliwość wykorzystania jej na dotychczasowe cele, gdy chodzi o działkę rolną, to przy użyciu jakich maszyn, czy przy użyciu posiadanych maszyn przez właściciela działki istnieje możliwość prawidłowego wykonania zabiegów agrotechnicznych, czy na całej pozostałej po wywłaszczeniu części działki, czy wielkość i kształt działki powoduje wzrost kosztów jej uprawy itp. Z tego też względu Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu pierwszej instancji uznając, że w ustalonym stanie faktycznym powód nie może wykonywać działalności rolniczej na spornej działce, korzystając ze swojego parku maszynowego, jak robił to dotychczas, albowiem jej obecne wymiary oraz położenie, uniemożliwiają takie działania. Z tego też względu uznał, że powód nie może wykorzystywać działki w taki sposób, jak robił to dotychczas, a zatem przesłanka z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. została spełniona.

Skarga kasacyjna pozwanego Powiatu C. została oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa procesowego skarżący podniósł obrazę art. 328 § 2 w zw. z art. 227 i art. 217 § 1 k.p.c., a w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego obrazę art. 13 ust. 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności, nietypowo, należało odnieść się do podstawy kasacyjnej dotyczącej naruszenia prawa materialnego. Dopiero bowiem po przesądzeniu o prawidłowej wykładni zastosowanego w sprawie przepisu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. możliwa staje się ocena zarzutu pominięcia przez Sąd drugiej instancji dokonania ustaleń faktycznych niezbędnych dla oceny zasadności dochodzonego przez powoda powództwa. Zarzut naruszenia art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. poprzez dokonanie jego błędnej wykładni jest zasadny. W myśl tego przepisu, 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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 2013 r., III CZP 35/13 (OSNC 2014, nr 3, poz. 27), przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej 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 wywłaszczonej. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy przyjął, co podziela także obecny skład Sądu Najwyższego, że użyty w przywołanym przepisie 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 osiągnięcia dotychczasowych celów. Za takim rozumieniem art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przemawia również wykładnia funkcjonalna, wskazująca na dążenie do ograniczenia negatywnych skutków wywłaszczenia. Brak jest przy tym istotnych argumentów na rzecz stanowiska, że do przesłanek roszczenia sformułowanego w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. należy pogorszenie warunków korzystania

z nieruchomości, również w zakresie poprzednio prowadzonej działalności, spowodowane nie wywłaszczeniem części nieruchomości, ale zrealizowaniem inwestycji budowy drogi, zwłaszcza gdy wywłaszczenie części nieruchomości nie zmieniło sytuacji właścicieli. Pozostaje ono w sprzeczności z podstawową zasadą wykładni, zgodnie z którą wyjątkowe uregulowanie nie może być wykładane rozszerzająco, a tym bardziej przyjmowane do przypadków nieobjętych zakresem tej normy prawnej. Z tych względów wykładnia analizowanego przepisu przyjęta przez Sąd *meriti* w niniejszej sprawie była błędna. Sąd ten za nieistotną dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia uznał bowiem okoliczność, czy pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości może nadawać się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele w razie dokonania zmiany sposobu osiągania tych celów. Uznał bowiem, że nieruchomość może być prawidłowo wykorzystana na dotychczasowe cele, o ile nie pociąga to za sobą konieczności zmiany poprzedniego sposobu osiągnięcia tego celu. Z tej przyczyny trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej, że dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia nie było istotne, czy objęta pozwem nieruchomość mogła być prawidłowo wykorzystana przez powoda na dotychczasowe cele przy użyciu posiadanych przez niego maszyn i urządzeń. Istotne było natomiast, czy nieruchomość może być wykorzystana na dotychczasowe cele chociażby za pomocą innych maszyn i urządzeń czy też przez wydzierżawienie tej nieruchomości osobie trzeciej. Wbrew jednak stanowisku skarżącego, nie można uznać za pozbawionego znaczenia dla oceny istnienia przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., ewentualnych kosztów, jakie należałoby ponosić na to, aby z nieruchomości nadal korzystać prawidłowo na dotychczasowe cele. Nie można przyjąć, aby nieruchomość nadawała do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, w tym przypadku, na cele rolnicze, jeżeli koszty, które należałoby na to ponieść w sposób trwały czyniłyby taki sposób wykorzystania nieruchomości nieopłacalny.

Sąd Apelacyjny uznał także, iż dla rozstrzygnięcia sporu istotne znaczenie ma nieregularny kształt działki utrudniający prawidłowe korzystanie z nieruchomości na cele rolnicze. Pominął jednak ocenę, uznając ją w ten sposób za irrelevantną prawnie, czy taki kształt działki jest konsekwencją dokonanego

podziału nieruchomości na skutek wywłaszczenia. Tymczasem dla realizacji roszczenia opartego na omawianej podstawie prawnej istotne jest to, czy taki kształt działki jest następstwem podziału działki wskutek wywłaszczenia.

Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać zarzut podniesiony w ramach art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Naruszenie art. 328 § 2 - mającego zastosowanie do uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji poprzez art. 391 § 1 k.p.c. - może stanowić skuteczną podstawę skargi kasacyjnej tyle wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie pozwala na kontrolę kasacyjną tego orzeczenia. Tylko bowiem w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć w rozumieniu art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. wpływ na wynik sprawy (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 479/13 i z dnia 21 września 2011 r., I CSK 652/10 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 333/10 – nie publ.). Pominięcie przez Sąd dokonania ustalenia kształtu spornej działki przed wywłaszczeniem niezbędne do oceny, czy nieregularny jej kształt, utrudniający wykorzystanie na cele rolnicze, jest następstwem podziału nieruchomości w następstwie jej częściowego wywłaszczenia, czy istniał już wcześniej. Poza tym Sąd Apelacyjny nie odniósł się do podnoszonej w toku postępowania okoliczności, a mianowicie, czy nieruchomość, której dotyczy pozew, nadal jest i w jaki sposób wykorzystywana na cele rolnicze, chociażby przez osobę trzecią, której oddano ją do korzystania. Okoliczności te nie pozostają bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa, a ich brak uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej zasadności zarzutu błędnego zastosowania przez Sąd drugiej instancji art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2013 r.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

kc