



Sygn. akt V CSKP 79/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa A. B.

przeciwko Skarbowi Państwa-Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i
Prezydentowi Miasta W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 26 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 4 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od A. B. na rzecz Skarbu
Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej
kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa A. B. przeciwko Skarbowi Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i Prezydentowi Miasta W. o wykup nieruchomości w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1363; dalej jako: „ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r.”), Sąd Okręgowy w Ś. wyrokiem z dnia 22 lutego 2018 r. zobowiązał Prezydenta Miasta W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Prezydenta Miasta W. nabędzie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od A. B. odpłatnie za cenę 354.800 zł własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...)/43 położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)” oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Powód był właścicielem położonej w W. nieruchomości, działki nr (...)/7 o powierzchni 0,2733 ha., na której prowadził działalność gospodarczą pod firmą „K.”, polegającą na produkcji i sprzedaży kotłów na paliwa stałe. W związku z realizacją inwestycji drogowej, należąca do powoda nieruchomość została podzielona na trzy działki o numerach (...)/41, (...)/42 i (...)/43, z których pierwsze dwie, o łącznej powierzchni 0,0640 ha, na podstawie decyzji Wojewody (...) nr (...)/12 z 11 kwietnia 2012 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Budowa obwodnicy miasta W. w ciągu drogi krajowej nr (...)” wydanej na rzecz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, weszły z dniem 9 czerwca 2012 r. w pas drogi krajowej i stały się własnością Skarbu Państwa. Na wywłaszczonych działkach znajdowały się budynek biura, lakiernia oraz magazyn. Działka nr (...)/43, której własność pozostała przy powodzie, zabudowana jest natomiast budynkiem produkcyjno-socjalnym (spawalnia) o dwóch kondygnacjach nadziemnych. Powód nadal korzysta z budynków znajdujących się na działkach nr (...)/41 i (...)/42 na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 31 października 2012 r. ze Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad. Na działce nr (...)/43 brak jest obecnie obiektu, w którym mogłaby funkcjonować lakiernia korpusów kotłów.

Decyzją z dnia 23 lipca 2013 r., (...), Wojewoda (...) orzekł o ustaleniu odszkodowania w wysokości 247.397,85 zł na rzecz A. B., z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działki nr (...)/41 i (...)/42. Wysokość odszkodowania została ustalona na podstawie wartości odtworzeniowej przyjęta w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego J.W., z którego wynikało, że wartość nieruchomości zabudowanej położonej w W., oznaczonej geodezyjnie jako działki nr (...)/41, (...)/42, o pow. 0,0640 ha, zabudowanej budynkami produkcyjnymi według stanu na 11 kwietnia 2012 r. wynosiła 235.617 zł, w tym działka gruntu - 75.400 zł, budynek - 100.365 zł, budowle - 59.861 zł.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy przywołał ponadto wycenę dokonaną w oparciu szacunkowym T. K. metodą rynkową w podejściu porównawczym - zgodnie z operatem J. W., gdzie skorygowana średnia cena powierzchni 1m² działki wynosiła 165,65 zł - z którego wynikało, że wartość działki nr (...)/43 stanowi 345.711,00 zł, a obiektów budowlanych łącznie 563.887,00 zł.

Sąd Okręgowy ustalił również, że z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy T. w W. wynika, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, przeznaczonym pod szeroko rozumiane usługi lub zakłady rzemieślnicze, co w połączeniu z jej powierzchnią wynoszącą 0,2093 ha stwarza możliwości realizacji inwestycji w postaci obiektu budowlanego, mieszczącego w jednej części lakiernię korpusów kotłów, a w drugiej części pomieszczenia biurowo - socjalne firmy, usytuowanego wzdłuż północnej lub wschodniej granicy działki o wielkości dostosowanej do aktualnych potrzeb firmy „K.”. Jednocześnie, do czasu otrzymania od właściwego organu decyzji odmawiającej inwestorowi zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na działce nr (...)/43 obiektu budowlanego zawierającego lakiernię korpusów kotłów z częścią biurowo - socjalną, nie występują przesłanki wynikające z art. 13 ust 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., ponieważ właściciel nieruchomości ma możliwość dalszego prowadzenia dotychczas wykonywanej działalności gospodarczej w obiektach usytuowanych na działkach nr (...)/41 i (...)/42, z możliwością podjęcia w tym czasie działań w celu realizacji na działce nr (...)/43 opisanej inwestycji. Dopiero z chwilą uzyskania

ostatecznej decyzji organu odmawiającej inwestorowi zgody na realizację takiej inwestycji, roszczenie w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., staje się zasadne. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że przejęcie od powoda części nieruchomości powoduje, że brak jest możliwości dalszego użytkowania pozostałej części na dotychczasowy cel, ponieważ ta część utraciła dotychczasowe społeczno-gospodarcze przeznaczenie.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika ponadto, że decyzją z dnia 22 lipca 2016 r. Prezydent Miasta W. wygasił trwałe zarząd nieruchomościami położonymi w W., które zgodnie z decyzją nr (...)/12 Wojewody (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r. o zezwoleniu Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: Budowa obwodnicy miasta W. w ciągu drogi krajowej nr (...), przeszły na własność Skarbu Państwa, co dotyczy również działek nr (...)/41 i (...)/42. Wojewoda (...) decyzją z 9 lutego 2016 r. przeniósł na Prezydenta Miasta W. wszelkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji z 11 kwietnia 2012 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w części, wskazując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. Przepis ten przewiduje, że jeżeli przejęta została część nieruchomości, a pozostała 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. W ocenie Sądu pierwszej instancji przesłanki te zostały spełnione. Sąd Okręgowy stwierdził bowiem, że nie można uznać za pozbawione znaczenia dla oceny istnienia przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. ewentualnych kosztów, jakie należałoby ponieść, aby nieruchomość nadawała się do korzystania na dotychczasowe cele. Mogłoby się bowiem okazać, że powód musiałby całą kwotę uzyskaną jako odszkodowanie za dwie działki (235.617,00 zł) przeznaczyć na inwestycje na działce pozostałej i to tylko dla możliwości kontynuowania dotychczasowej działalności.

Jednocześnie, w ocenie Sądu Okręgowego, żądana przez powoda kwota, za którą pozwany miał nabyć nieruchomość, była nadmiernie wygórowana. Podstawę żądania kwoty 909.598,00 zł za nabycie nieruchomości stanowiła dla powoda operat szacunkowy sporządzony przez T.K.. Opierając się na opinii biegłego sądowego J. P., Sąd pierwszej przyjął inną, niższą kwotę, co było przyczyną oddalenia powództwa w części.

Wyrok Sądu Okręgowego obie strony zaskarżyły apelacjami.

Rozpoznając sprawę w graniach apelacji powoda oraz pozwanego, Sąd Apelacyjny w (...) dokonał dodatkowych ustaleń, z których wynikało m.in., że znajdujące się na działce nr (...)/42 zaplecze biurowe, lakiernia, malarnia i magazyn wyrobów gotowych zmieściłby się na działce nr (...)/43, na której obecnie zabudowana jest w 27% i znajduje się na niej parking, a jej niezabudowana część nie jest wykorzystywana w inny sposób. Sąd ten ustalił ponadto, że działka nr (...)/43 na dzień 26 czerwca 2015 r. nie spełniała przesłanek wynikających z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., ponieważ właściciel nieruchomości, na podstawie zawartej bezterminowej umowy użyczenia, ze względu na brak możliwości ustalenia daty rozpoczęcia realizacji budowy obwodnicy W., ma możliwość dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności, z możliwością podjęcia w tym czasie działań w celu realizacji na działce nr (...)/43 inwestycji w postaci obiektu budowlanego mieszczącego lakiernię korpusów kotłów i pomieszczenia biurowo-socjalne firmy. Umowa użyczenia działek nr (...)/41 i (...)/42 obowiązywała natomiast do 2016 r. a obecnie stroną tej umowy nie Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, lecz Prezydent Miasta W., któremu została przekazana realizacja inwestycji drogowej. W pozostałym zakresie podstawę rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego stanowiły ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, lecz zgromadzony przez ten Sąd materiał dowodowy Sąd drugiej instancji ocenił odmiennie.

Badając spełnienie przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., Sąd Apelacyjny przyznał zasadnicze znaczenie ustaleniu, czy po wywłaszczeniu części nieruchomości utraciła ona swój dotychczasowy cel. Przesłanką roszczenia przyznanego właścicielom nieruchomości jest bowiem

zaistnienie zdarzenia w postaci wywłaszczenia części nieruchomości oraz utrata przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania, zgodnie z dotychczasowymi celami. W ocenie Sądu drugiej instancji, samo pogorszenie warunków korzystania z pozostałej części nieruchomości nie wyczerpuje przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., lecz tylko całkowita nieprzydatność pozostałej części nieruchomości w wyniku częściowego wywłaszczenia uzasadnia roszczenie o zobowiązanie zarządcy drogi do jej nabycia. Zdaniem Sądu drugiej instancji, powód nie wykazał takiej nieprzydatności. Sąd Apelacyjny wskazał, że kształt działki nr (...) /43, przeznaczenie tej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dostęp do drogi publicznej oraz jej powierzchnia, pozwalają powodowi na kontynuację dotychczasowej działalności. Sąd Apelacyjny podkreślił, że przedmiotowa działka zabudowana jest w 27% powierzchni, a niezabudowany teren daje możliwość posadowienia na nim budynku biurowego, magazynu i lakierni oraz pozostawienia części działki na parking, a więc zachowania celu, na który obecnie wykorzystywana jest niezabudowana powierzchnia. Sąd drugiej instancji dostrzegł przy tym, że powód za wywłaszczenie działek nr (...) /41 i (...) /42 otrzymał odszkodowanie, które może przeznaczyć na poczynienie nakładów na działce (...) /43. Z tych względów Sąd Apelacyjny, uwzględniając apelację strony pozwanej w całości, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił, oraz oddalił apelację powoda.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 8 lutego 2018 r. powód zarzucił naruszenie prawa materialnego - „art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powód - właściciel działki nr (...) /43 - na podstawie umowy użyczenia z dnia 31 października 2012 r. ma możliwość dalszego prowadzenia dotychczas wykonywanej działalności na przedmiotowej działce, z możliwością podjęcia w tym czasie działań w celu realizacji na wymienionej działce gruntu inwestycji finansowanej z odszkodowania za działki nr (...) /41 i (...) /42, w związku z czym nie została spełniona przesłanka roszczenia określonego w art. 13 ust. 3 cytowanej ustawy, podczas gdy wskazane kryteria są prawnie obojętne w kontekście powołanego przepisu, albowiem roszczenie to oparte jest na analizie skutków decyzji wywłaszczeniowej, a kryterium oceny tych skutków stanowi wyłącznie to, czy pozostała część nieruchomości

nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, przy czym dla oceny istnienia tej przesłanki nie są pozbawione znaczenia ewentualne koszty, jakie należałoby ponieść na to, aby z nieruchomości nadal korzystać prawidłowo na dotychczasowe cele, w szczególności, jeżeli koszty te czyniłby taki sposób wykorzystania nieruchomości nieopłacalnym”.

W skardze kasacyjnej zarzucono także naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 382 w zw. z art. 278 § 1 i art. 217 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd drugiej instancji opinii biegłego sądowego z dnia 6 listopada 2016 r. w związku z uznaniem jej bezprzedmiotowości i w konsekwencji przyjęciem, iż powód nie wykazał, że niewywłaszczona nieruchomość nie może być wykorzystana na dotychczasowe cele, podczas gdy uchybienie to miało wpływ na wynik sprawy a przedmiotowa opinia biegłego sądowego jednoznacznie dowodzi, iż niewywłaszczona nieruchomość nie może być wykorzystywana na dotychczasowe cele w związku z przerwaniem procesu technologicznego produkcji kotłów grzewczych na paliwo stałe;

2) art. 382 w zw. z art. 245 i art. 217 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd drugiej instancji dokumentu prywatnego – opinii sporządzonej w dniu 15 czerwca na zlecenie pozwanego – i przyjęcie, że powód nie wykazał, że niewywłaszczona nieruchomość nie może być wykorzystywana na dotychczasowe cele, podczas gdy uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy, a przedmiotowy dokument jednoznacznie wskazuje, że nawet zmiana sposobu realizacji dotychczasowego celu przez zlecenie usług lakierowania na zewnątrz osobom trzecim nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia;

3) art. 382 w zw. z art. 228 § 1 k.p.c. w związku z pominięciem przez Sąd drugiej instancji faktu notoryjnego, a mianowicie polityki rządu RP, samorządów oraz UE w zakresie ochrony środowiska i tzw. polityki antysmogowej prowadzącej się do wprowadzenia zakazów używania paliw stałych (węgla) do ogrzewania na rzecz odnawialnych źródeł energii, w związku z czym, w kontekście praw ekonomii logicznym jest, iż popyt na kotły na paliwa stałe (węgiel) jest urzędowo ograniczany, w związku z czym jakiekolwiek inwestycje w tym zakresie nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego;

4) art. 382 w zw. z art. 381 k.p.c. i art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 232 k.p.c. in fine przez zaniechanie wystąpienia do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego – opinii biegłego sądowego J. P., podczas gdy w okolicznościach sprawy jest to niezbędne z uwagi na istotne różnice w wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego zastosowanego przez biegłego sądowego - rzeczoznawcę majątkowego, oraz prywatnej opinii - operatu szacunkowego i operatu sporządzonego w toku postępowania wywłaszczeniowego sporządzonego w oparciu o podejście kosztowe;

5) art. 381 w zw. z art. 286 k.p.c. in fine przez niedopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej innego biegłego sądowego na okoliczność wartości nieruchomości powoda, podczas gdy opinia taka była niezbędna w związku z istotnymi różnicami w wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego zastosowanego przez biegłego sądowego - rzeczoznawcę majątkowego oraz prywatnej opinii - operatu szacunkowego i operatu sporządzonego w toku postępowania wywłaszczeniowego sporządzonego w oparciu o podejście kosztowe.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

Sąd Najwyższy zaważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

W związku z powołaniem się przez skarżącego na obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. w pierwszej kolejności należy rozważyć zarzucone naruszenia przepisów procesowych. Oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można bowiem dokonywać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny tkwiący u podstawy zastosowania przez sąd drugiej instancji w zaskarżonym postanowieniu przepisów prawa materialnego został ustalony prawidłowo i tym samym w sposób wiążący dla Sądu Najwyższego. W razie jednoczesnego powoływania się na obie podstawy kasacyjne, oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można dokonywać dopiero wówczas, gdy Sąd Najwyższy uzna zarzuty skarżącego dotyczące podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. za chybione

(por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2006 r., niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 25 października 2019 r., IV CSK 656/18, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 2020 r., II CSK 125/19, niepubl.).

Skarżący upatruje naruszenia art. 382 w zw. z art. 278 § 1 i art. 217 k.p.c. w pominięciu przez Sąd Apelacyjny pisemnej opinii biegłego J. P.. W tym kontekście wymaga podkreślenia, że rolą biegłego nie jest dokonywanie wykładni przepisów prawa i rozstrzyganie zagadnień prawnych, lecz wyjaśnianie faktów z punktu widzenia wiadomości specjalnych. Oznacza to, że sąd ma obowiązek pominąć wypowiedzi biegłego dotyczące sposobu rozstrzygania kwestii prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 lutego 2003 r., IV CKN 1763/00, niepubl.). Zasadnie więc Sąd Apelacyjny pominął tę część opinii biegłego, która dotyczyła wykładni art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. i sformułowanego w oparciu o nią wniosku, że działka nr (...)/43 nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele.

Bezzasadny jest ponadto zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 245 i art. 217 k.p.c. W orzecznictwie już niejednokrotnie wskazywano, że ekspertyzy prywatne wykonane na zlecenie stron nie mogą być traktowane jak dowód z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Stanowią one co najwyżej dowód tego, że osoba, która podpisała taką ekspertyzę, złożyła oświadczenie zawarte w opinii, oraz element stanowiska strony (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74, niepubl., z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, niepubl., z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197). Za pomocą przedstawionej w sprawie opinii prywatnej powód nie mógł więc skutecznie wykazać zasadności swojego roszczenia.

Nie mógł także odnieść skutku zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 228 § 1 k.p.c., skoro przedmiotem postępowania w rozpoznawanej sprawie nie był związek przyczynowy pomiędzy „polityką rządu RP, samorządów oraz UE w zakresie ochrony środowiska i tzw. polityki antysmogowej” a opłacalnością działalności gospodarczej powoda, lecz to, czy na skutek przejęcia przez Skarb Państwa w związku z inwestycją drogową części nieruchomości skarżącego, pozostała jej część nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele. Nie miało

więc znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, czy inwestowanie w pozostałą część nieruchomości jest dla powoda z innych przyczyn opłacalne. Już tylko ubocznie pozostaje zauważyć, że art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. nie pozwala na zrekompensowanie właścicielowi skutków ograniczeń dla prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, które nie wynikają z przejęcia części nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrowały się ponadto na potrzebie weryfikacji opinii biegłego J. P. w związku z różnicą między wyceną nieruchomości przedstawioną przez tego biegłego a operatami szacunkowymi sporządzonymi zarówno na zlecenie strony, jak i w postępowaniu wywłaszczeniowym. Wystąpienie przez sąd o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego do organizacji zawodowej rzeczoznawców może, zgodnie z art. 157 ust. 3 u.g.n., mieć miejsce wówczas, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd. Jednak o potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu szacunkowego decyduje każdorazowo *sąd meriti*, a zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do Sądu oceny tego środka dowodowego (zob. w szczególności postanowienia Sądu Najwyższego z 6 września 2017 r., sygn. akt II CSK 119/17, niepubl., z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, niepubl., z 15 maja 2018 r., sygn. akt II CSK 2/18, niepubl.). Sama bowiem rozbieżność między operatami szacunkowymi, sporządzonymi w różnych postępowaniach i przy zastosowaniu odmiennych podejść, nie uzasadnia poddania operatu weryfikacji, jeżeli Sądy *meriti* uznały, że dowód ten może stanowić podstawę stanowczych ustaleń faktycznych i należycie umotywowwały swoje stanowisko. W przedmiotowej sprawie nie istniała więc potrzeba weryfikacji na podstawie art. 153 ust. 3 u.g.n. operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie sądu, skoro ewentualne wątpliwości wynikały wyłącznie z odmiennych wniosków ekspertyzy sporządzonej na zlecenie strony.

Odnosząc się z kolei do różnicy między wartością nieruchomości przyjętą w operacie sporządzonym przez biegłego sądowego oraz w operacie sporządzonym w postępowaniu wywłaszczeniowym, należało dostrzec, że operaty te zostały

opracowane przy zastosowaniu odmiennych podejść (dochodowego oraz kosztowego). Fakt ten, niezależnie już nawet od okoliczności, że operaty te zostały sporządzone w innych postępowaniach, usuwa potrzebę poddania weryfikacji operatu sporządzonego na potrzeby postępowania cywilnego tym bardziej, gdy wziąć pod uwagę, iż rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania (art. 154 ust. 1 u.g.n.). Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 381 k.p.c. i art. 157 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1990; dalej jako: u.g.n.) w zw. z art. 232 *in fine* k.p.c. przez zaniechanie wystąpienia do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości operatu szacunkowego okazał się więc nieuzasadniony. Z tych przyczyn brak także podstaw do przyjęcia, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 381 w zw. z art. 286 k.p.c. nie dopuszczając dowodu z opinii uzupełniającej innego biegłego.

Sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego koncentrował się na wykładni art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. Przepis stanowi, że 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. Dokonując wykładni art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., Sąd Najwyższy w uchwale z 11 września 2013 r., III CZP 35/13 stwierdził, że przesłanką roszczenia właściciela o nabycie niewywłaszczonej na cele budowy dróg części tej nieruchomości jest niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele, będąca następstwem odłączenia od niej części wywłaszczonej. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że zwrot „dotychczasowe cele” dotyczy czynienia z pozostałej części nieruchomości użytku odpowiadającego wcześniejszemu założeniu, a określenie tych celów dokonywane jest drogą analizy korzystania z nieruchomości zanim doszło do podziału i przejęcia jej części oraz możliwości jego kontynuacji. Chodzi więc o faktyczne korzystanie z nieruchomości przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów. Dokonując wykładni

tej przesłanki w wyroku z 9 października 2015 r., IV CSK 702/14, niepubl., Sąd Najwyższy podkreślił, że dla oceny zasadności roszczenia z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. bez znaczenia jest okoliczność, że dla wykorzystywania pozostałej po wywłaszczeniu części nieruchomości na dotychczasowe cele niezbędna jest zmiana sposobu osiągania tych celów, a więc osiąganie tego celu „choćby za pomocą innych maszyn i urządzeń czy też przez wydzierżawienie tej nieruchomości osoby trzeciej”. Nie nasuwa tym samym wątpliwości, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, w tym w zakresie poprzednio prowadzonej działalności, nie stanowi przesłanki zastosowania art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.

W świetle przetoczonych założeń dokonana przez Sąd Apelacyjny w (...) wykładnia art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. była prawidłowa. Sąd ten zasadnie wziął pod uwagę, że prawidłowe wykorzystanie działki nr (...)/43 na dotychczasowe cele jest możliwe przy zmianie dotychczasowego sposobu osiągnięcia tego celu, a więc dokonaniu przez skarżącego inwestycji na tę część nieruchomości. W tym kontekście Sąd drugiej instancji prawidłowo uwzględnił szereg okoliczności, w tym kształt działki będący następstwem podziału nieruchomości wskutek wywłaszczenia, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dostęp do drogi publicznej oraz jej powierzchnię, które rozpatrywanie łącznie świadczą o rzeczywistej możliwości kontynuowania przez skarżącego dotychczasowej działalności pod warunkiem dokonania odpowiednich inwestycji.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy należało ponadto uwzględnić wysokość kosztów, których poniesienie umożliwiłoby dalsze korzystanie z nieruchomości na dotychczasowe cele. Sąd Apelacyjny odniósł się do tej kwestii, prawidłowo podkreślając, że powód za wywłaszczenie działek nr (...)/41 oraz (...)/42 otrzymał odszkodowanie, które może przeznaczyć na poczynienie nakładów na działce nr (...)/43. Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że wysokość otrzymanego przez skarżącego odszkodowania została wyliczona w oparciu o wartość odtworzeniową nieruchomości. W ramach tego podejścia kosztowego stosowanego przy określeniu wartości odtworzeniowej określa się wartość nieruchomości przy założeniu, że odpowiada ona kosztom jej odtworzenia,

pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości, przy czym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Dla oceny roszczenia z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. nie ma przy tym znaczenia, że inwestycje te mogą być, jak twierdzi skarżący, ekonomicznie nieopłacalne z innych przyczyn niż związane z podziałem nieruchomości i wywłaszczeniem jej części. Przesłanką tego roszczenia jest bowiem istnienie zależności przyczynowo-skutkowej między wywłaszczeniem części nieruchomości oraz utratą przydatności pozostałej jej części do prawidłowego korzystania zgodnie z dotychczasowymi celami. Pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, które nie jest spowodowane wywłaszczeniem części nieruchomości, nie mogło więc zostać uwzględnione.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 1 i 3 i art. 108 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

ke