

Sygn. akt VI ACa 126/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 czerwca 2018 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodnicząca: Sędzia SA Agata Zając (spr.)

Sędziowie: SA Jacek Sadowski

SO del. Natalia Piasta - Serafin

Protokolant: Małgorzata Samuła

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. P. i Z. P.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...)

o złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 marca 2016 r.

sygn. akt XXV C 576/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. P. i Z. P. na rzecz (...) kwoty po 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 126/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 października 2011 r. Z. P. i M. P. wnieśli przeciwko Skarbowi Państwa – (...) (dalej również: (...)) o:

1. nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli o treści: „(...) działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oświadcza, iż nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od Z. P. prawo własności udziału wynoszącego (...) w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w P., KW nr (...), za zapłatą kwoty 1.250.000,00 zł, w terminie 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia”,
2. nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli o treści: „(...) działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oświadcza, iż nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od M. P. prawo własności udziału wynoszącego (...) w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w P., KW nr (...), za zapłatą kwoty 1.250.000,00 zł, w terminie 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia”,
3. nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli o treści: „(...) działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oświadcza, iż nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od Z. P. prawo własności udziału wynoszącego (...) w

nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w P., KW nr (...), za zapłatą kwoty 1.250.000,00 zł, w terminie 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia”,

4. nakazanie pozwanemu złożenie oświadczenia woli o treści następującej: „(...) działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oświadcza, iż nabywa w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa od M. P. prawo własności udziału wynoszącego (...)w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w P., KW nr (...), za zapłatą kwoty 1.250.000,00 zł, w terminie 14 dni licząc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia”,

5. zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i solidarne zasądzenie od powodów kosztów postępowania na rzecz pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – (...) według norm przepisanych prawem.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo obciążając powodów kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2003 r. rep. (...) powodowie nabyli od J. K. własność działek nr (...) położonych w miejscowości Z., gmina D..

Decyzjami Wójta Gminy D. z dnia 30 lipca 2003 r. ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach o nr ewidencyjnych (...) położonych w Z., jednocześnie informując powoda, że w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek od strony północnej planowany jest przebieg trasy ekspresowej w ciągu drogi krajowej (...).

Celem realizacji inwestycji drogowej, dokonano podziału geodezyjnego, skutkiem czego powstały, oprócz działek wyżej wskazanych, działki o numerach (...), które nadal stanowią własność Z. i M. P.. Na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 7 stycznia 2008 r., znak (...), działka numer (...) oraz działka numer (...), przeszły na własność Skarbu Państwa, z przeznaczeniem na budowę drogi krajowej (...). Dwoma decyzjami Wojewody (...) z dnia 5 października 2010 r. ustalono na rzecz powodów odszkodowanie w wysokości 226.215 zł i 20.828 zł za przejście na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości przeznaczonych na cele budowy drogi krajowej (...).

Na każdej z pozostałych powodom działek posadowione są samodzielne budynki mieszkalne parterowe o zabudowie rezydencjonalnej, jeden z nich zamieszkują Z. i M. P., a w drugim mieszka córka powodów wraz z mężem i dziećmi.

Wydzielone działki, które zostały zajęte pod pas drogowy pozbawiły powodów posiadania i korzystania z budynku gospodarczego. Obiekt ten wykorzystywany był jako garaż i warsztat. Wydzielenie działek spowodowało także ograniczenie w korzystaniu z ogrodu przydomowego.

Powodowie podejmowali próby pozasądowego załatwienia sprawy wnosząc o wykup nieruchomości pismem z dnia 20 grudnia 2010 r. skierowanym do pozwanego, który w odpowiedzi ograniczył się tylko do stwierdzenia, iż nieruchomość powodów bez wątpienia nadaje się do dotychczasowego użytku i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, co uniemożliwia jej wykup. Kolejnym pismem z dnia 4 marca 2011 r. powodowie ponownie wystąpili o analizę ich stanowiska co do przedstawionej argumentacji i polubowne załatwienie sprawy, na co odpowiedziano pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r. podtrzymując dotychczasowe stanowisko.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na twierdzeniach stron zawartych w pismach procesowych oraz załączonych do akt dokumentach.

Sąd Okręgowy dał też wiarę zeznaniom świadków J. K., Ż. J. i M. J. uznając, że zeznania te były spójne, spontaniczne, szczegółowe i korespondowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał

też zeznania powodów, nie dając wiary zeznaniom Z. P. jedynie w zakresie, w jakim twierdził, iż powodowie wnieśli odwołanie od decyzji lokalizacyjnej z dnia 7 stycznia 2008 r., nie przedstawiono bowiem na tę okoliczność żadnych dowodów.

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał też dowody z opinii biegłego architekta na okoliczność możliwości zagospodarowania nieruchomości należącej do powodów poprzez posadowienie na niej budynku gospodarczego i urządzenie placu manewrowego oraz opinii biegłego z zakresu techniki motoryzacyjnej na okoliczność ustalenia, czy istnieje techniczna możliwość manewru samochodami marki M. o długości 7,5 m, szerokości 2,7 m oraz wysokości 2,85 m umożliwiającego wjazd do garażu w wariantcie określonym w opinii biegłego z zakresu architektury wskazując, że opinie zostały sporządzone w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący w oparciu o wiedzę fachową, przez kompetentne osoby, posiadające odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości uznając, że dowód ten nie ma znaczenia dla merytorycznego rozpoznania niniejszej sprawy, zaś jego przeprowadzenie prowadziłoby jedynie do zbędnego przedłużenia postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów, wywodzone z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj.: Dz. U. 2015, poz. 2031) nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że stanowiące własność powodów nieruchomości zostały podzielone na działki o nr (...), działki o nr (...) zostały wykupione przez pozwanego pod budowę drogi ekspresowej (...), zaś działki o nr (...) pozostały własnością powodów. Na każdej z tych działek posadowiony jest samodzielny budynek mieszkalny, który nadal jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem.

Budynek gospodarczy służący powodowi do prowadzenia działalności gospodarczej znajdował się na działce przejętej przez pozwanego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód w 2014 r. zawiesił prowadzoną działalność gospodarczą, gdyż taką samą działalność prowadzi córka wraz z zięciem, mieszkającą na działce nr (...).

Powodowie podnosili, iż w związku z przejściem przez Skarb Państwa części działek, na których znajdował się garaż, nie ma możliwości wybudowania budynku gospodarczego o dotychczasowej powierzchni, który spełniałby wymaganą przez powodów funkcję.

Biegły z zakresu architektury w sporządzonej opinii przedstawił dziewięć wariantów zagospodarowania działek w taki sposób, aby posadowić na nich żądany budynek gospodarczy.

W opinii uzupełniającej z dnia 28 grudnia 2015 r. biegły z zakresu techniki motoryzacyjnej wskazał, że w wariantach nr (...) wjazd do budynku gospodarczego byłby możliwy.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności nie dają podstaw do uznania, że istnieją przesłanki wskazane w art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, tj. że pozostała po wywłaszczeniu część nieruchomości nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, i tym samym nie mogły stanowić wystarczającej podstawy do uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że 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 oraz niemożliwość kontynuowania go przez właściciela, nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów. Za takim rozumieniem art. 13 ust. 3 w/w ustawy przemawia zdaniem Sądu Okręgowego również wykładnia funkcjonalna, wskazująca na dążenie do ograniczenia negatywnych skutków

wywłaszczenia. Pozbawienie własności nieruchomości, znajdujące usprawiedliwienie w realizacji celu społecznie pożądanego powinno co do zasady ograniczać się do niezbędnej jej części. Przejęcie całej nieruchomości podyktowane zostało zabezpieczeniem interesu właściciela, stanowi wyjątek od zasady, który powinien być ściśle określony i interpretowany.

Sąd Okręgowy wskazał, że na powodach, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa obowiązek wykazania zaistnienia wszystkich przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy i uznał, że powodowie nie wykazali, aby przedmiotowe działki nie mogły być użytkowane w takim celu jak przed przejęciem ich części.

Sąd Okręgowy wskazał, że dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczeń powodów nie mają znaczenia takie okoliczności jak ewentualny hałas dobiegający z drogi, na który powoływali się powodowie, czy też walory estetyczne działek, gdyż do przesłanek roszczenia sformułowanego w art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych należy pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości, spowodowane zrealizowaniem inwestycji budowy drogi. Ponadto w toku postępowania strona pozwana wykazała, iż na odcinku drogi graniczącej z działkami nr (...) zostały zamontowane ekrany akustyczne.

Konsekwencją oddalenia powództwa było rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w oparciu o treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. (...) Sąd Okręgowy zasądził na rzecz wykonującej zastępstwo procesowe pozwanego Skarbu Państwa – (...), (...) kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje. Powodowie wnieśli też o przeprowadzenie dowodów:

- z dokumentu – decyzji Wójta Gminy D. z dnia 30 marca 2016 r. na okoliczność braku możliwości posadowienia utwardzonego placu manewrowego na działce nr (...), skutkiem czego niemożliwy jest dojazd i wykonanie jakichkolwiek manewrów, aby wjechać do garażu zlokalizowanego na działce (...) zgodnie z wariantami (...) w opinii biegłej z zakresu urbanistyki i architektury

- z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu techniki motoryzacyjnej na okoliczność ustalenia, czy możliwe jest wykonywanie jakichkolwiek manewrów samochodami ciężarowymi na działce nr (...) bez budowy utwardzonego placu manewrowego,

- z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Skarżący zarzucili:

1. naruszenie art. 214 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku

powodów o odroczenie terminu rozprawy z dnia 15 marca 2016 r, skutkiem czego uniemożliwiono powodom złożenie decyzji Wójta Gminy D. z dnia 30 marca 2016 r. w przedmiocie odmowy ustalenia warunków zabudowy działki nr (...) budynkiem garażowym oraz utwardzonym placem manewrowym umożliwiającym dojazd do planowanego budynku garażowego na działce nr (...),

2. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak wyjaśnienia podstawowej

kwestii w niniejszej sprawie, tj. czy na działkach stanowiących własność powodów możliwa jest budowa budynku garażowego oraz czy na działce nr (...) możliwe jest wybudowanie utwardzonego placu manewrowego umożliwiającego dojazd samochodu ciężarowego do garażu, jaki miałby być zlokalizowany na działce nr (...),

3. naruszenie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych

zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2031) przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy sąd nie dokonał ustalenia wszystkich istotnych przesłanek warunkujących zastosowanie tego przepisu.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy uznając, iż znajdują one pełne oparcie w wynikach przeprowadzonego przez ten sąd postępowania dowodowego, zaś wszystkie dowody Sąd Okręgowy ocenił stosując prawidłowo kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosków skarżących o dopuszczenie dowodu ze wskazanego w decyzji dokumentu w postaci decyzji Wójta Gminy D. z dnia 30 marca 2016 r. oraz uzupełniającej opinii biegłego z zakresu techniki motoryzacyjnej uznając, że okoliczności jakie skarżący zamierzali za pomocą tych dowodów wykazać, tj. brak możliwości posadowienia utwardzonego placu manewrowego na działce nr (...), skutkiem czego niemożliwy jest dojazd i wykonanie jakichkolwiek manewrów, aby wjechać do garażu zlokalizowanego na działce (...) zgodnie z wariantami (...) w opinii biegłej z zakresu urbanistyki i architektury nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji nie mógł być też uwzględniony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 214 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku powodów o odroczenie terminu rozprawy z dnia 15 marca 2016 r., nie zachodziły bowiem żadne przeszkody do rozpoznania sprawy tego dnia oraz zamknięcia rozprawy i ogłoszenia orzeczenia. Powodowie złożyli wskazaną decyzję Wójta Gminy D. z dnia 30 marca 2016 r. w przedmiocie odmowy ustalenia warunków zabudowy działki nr (...) budynkiem garażowym oraz utwardzonym placem manewrowym umożliwiającym dojazd do planowanego budynku garażowego na działce nr (...) w postępowaniu apelacyjnym, zaś Sąd Apelacyjny uznał ten dowód za nie mający żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można też Sądowi Okręgowemu zarzucić braku rozpoznania istoty sprawy, Sąd ten ustalił bowiem wszystkie okoliczności istotne dla oceny zasadności roszczeń powodów, a także wyczerpująco wyjaśnił podstawy faktyczne i prawne rozstrzygnięcia, zaś wskazywana przez skarżących kwestia, czy na działkach stanowiących własność powodów możliwa jest budowa budynku garażowego oraz czy na działce nr (...) możliwe jest wybudowanie utwardzonego placu manewrowego umożliwiającego dojazd samochodu ciężarowego do garażu, jaki miałby być zlokalizowany na działce nr (...), nie ma w ocenie Sądu Apelacyjnego żadnego znaczenia dla oceny prawidłowości wydanego orzeczenia.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2031) należy wskazać, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni tego przepisu, trafnie uznając, że powodowie nie wykazali okoliczności uzasadniających uwzględnienie roszczeń wywodzonych z tej normy prawnej.

Z okoliczności ustalonych w sprawie niniejszej w sposób oczywisty wynika, że powodowie wyniku wywłaszczenia utracili własność części nieruchomości w postaci działki, na której prowadzili działalność gospodarczą, za co otrzymali stosowne odszkodowanie. Pozostała część nieruchomości, nadal pozostająca własnością powodów, od początku była wykorzystywane na cele mieszkalne i nadal w ten sposób może być użytkowana.

Zasadnicza argumentacja powodów uzasadniająca ich zdaniem zgłoszone żądanie sprowadza się do wskazania, że nie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczej na pozostałej części nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkalne, przy czym – jak wynika z treści pozwu – rzeczywistą przyczyną żądania wykupienia przez pozwanego nieruchomości powodów są ograniczenia i uciążliwości związane ze zrealizowaną inwestycją. Powodowie w treści pozwu wskazywali bowiem na ograniczenia w korzystaniu z ogrodu przydomowego związane z ekranem akustycznym, nadmierny hałas i zagrożenie życia osób przebywających w budynku.

Artykuł 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. stanowi, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli nabywana jest część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, (...) jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa tej części nieruchomości. Uzasadnienie projektu ustawy wskazuje, że uregulowanie to, dotyczące nabywania tzw. resztówek, leżących poza pasem drogowym, części nieruchomości, które nie nadają się do wykorzystania, powinno przyczynić się do usprawnienia procesu wykupu gruntów.

W wyroku z dnia 9 października 2015 r. IV CSK 702/14 Sąd Najwyższy wskazał, że użyty w art. 13 ust. 3 ustawy z 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych 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 osiągania dotychczasowych celów. Za takim rozumieniem art. 13 ust. 3 powyższej ustawy 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 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.

Przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewywłaszczonej na cele budowy dróg części tej nieruchomości jest zatem wyłącznie niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele, będąca następstwem odłączenia od niej części wywłaszczonej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r. III CZP 35/13).

Wykładnia językowa art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., uwzględniająca pierwszeństwo reguł języka prawnego przed wskazaniami języka potocznego, przemawia za przyjęciem, że chodzi w nim o pozbawienie właściciela nieruchomości własności części nieruchomości (kupno lub wywłaszczenie), a to ograniczenie zakresu przedmiotu własności wywołuje konsekwencje w postaci nieprzydatności okrojonej części do dalszego wykorzystywania na dotychczasowe cele.

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 osiągania 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. Pozbawienie własności nieruchomości, znajdujące usprawiedliwienie w realizacji celu społecznie pożądanego, powinno co do zasady ograniczać się do niezbędnej jej części. Przejęcie całej nieruchomości podyktowane zostało zabezpieczeniem interesu właściciela; stanowi wyjątek od zasady, który powinien być ściśle określony i interpretowany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że nieruchomość będąca własnością powodów przed wywłaszczeniem tworzyła całość gospodarczą, a utrata przez powodów własności tej części nieruchomości, na której skoncentrowana była prowadzona przez nich działalność

gospodarcza uniemożliwia obecnie korzystanie z tej części nieruchomości, która zarówno przed wywłaszczeniem, jak i obecnie wykorzystywana jest wyłącznie na cele mieszkalne i rekreacyjne.

Dla oceny zasadności roszczeń powodów bez znaczenia są zatem okoliczności dotyczące możliwości czy też braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na pozostałej części nieruchomości, na której dotychczas taka działalność nie była prowadzona. Działania podejmowane przez powodów zmierzają bowiem w istocie do wykazania braku możliwości zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości pozostałej, co nie uzasadnia zastosowania dyspozycji art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.

Nie ma też żadnego znaczenia dla roszczeń powodów wywodzonych z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. kwestia sposobu zorganizowania przez powodów możliwości realizacji prowadzonej działalności gospodarczej w pobliżu nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkalne. To, czy powodowie mogą wydzierżawić czy nabyć w pobliżu działkę, która będzie mogła być wykorzystana dla prowadzonej działalności, czy też taką działkę mogą nabyć dopiero w odległości kilku kilometrów od miejsca zamieszkania, wiąże się z kosztami prowadzonej działalności i jej zakresem, nie ma zaś żadnego związku z możliwością prawidłowego korzystania z pozostałej części nieruchomości.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.