

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 października 2012r. powódki M. L. i K. L. skierowanym przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W. wniosły o nakazanie pozwanemu, aby złożył oświadczenie woli, którego treścią będzie nabycie od powódek udziałów (po 1/2) w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach (...) i (...) o łącznej powierzchni (...) hektara położonych w obrębie M., gmina M., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 42.900 zł za każdy udział, tj. za łączną cenę 85.800zł. Ponadto wniosły o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódek kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 listopada 2012r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wyraził zgodę na wykup działek nr (...) w trybie w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Strony zajęły odmienne stanowiska co do ceny jaką miałyby zapłacić pozwany za nabycie przedmiotowych nieruchomości. Wynikało to z dużych rozbieżności w wyliczeniu wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych działających na zlecenie powoda i pozwanego, przy czym stanowisko powódek uległo diametralnej zmianie. Pismem z dnia 12 marca 2010r. powódki poinformowały pozwanego, iż trwa weryfikacja sporządzonych operatorów, jednakże do dnia doręczenia pozwu pozwany nie otrzymał stanowiska w powyższej sprawie. Pozwany na obecnym etapie postępowania wyraża chęć zakupu działek za łączną cenę 39 800zł. W przypadku ograniczenia treści powództwa w zakresie łącznej ceny do kwoty 39 800zł lub niższej, pozwany uznaje roszczenie pozwu przy pierwszej czynności procesowej.

Na rozprawie w dniu 12 marca 2013r. strona powodowa poparła powództwo, natomiast pozwany uznał powództwo do kwoty 39 800 zł, w pozostałej części wnosi o oddalenie powództwa.

Pismem z dnia 12 stycznia 2015r. powódki rozszerzyły żądania pozwu w ten sposób, że zmieniły kwotę żądania z 85.800 zł na kwotę 296.955zł, to jest o kwotę 211.55zł. (pismo z dnia 12 stycznia 2015r. k. 267)

Pismem z dnia 17 lutego 2015r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa ponad wysokość roszczenia wykupu uznaną przez pozwanego. (pismo z dnia 17 lutego 2015r. k. 275)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódki są właścicielkami nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,4290 hektara położonych w obrębie M., Gmina M., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) . (księga wieczysta nr (...), k. 9-13)

Decyzją nr (...) z dnia 10 grudnia 2007 r. Wojewoda (...) - (...) ustalił warunki lokalizacji drogi dla zadania: „Budowa zachodniej obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej nr (...)”. Decyzją tą objęte zostały m. in. grunty działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu M. gmina M. nr (...) stanowiące uprzednio własność K. L. i M. L.. (decyzja z dnia 10 grudnia 2007r., k. 26-27)

Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki nr (...). W wyniku podziału działki nr (...) i odłączeniu z niej działki nr (...) z księgi wieczystej KW nr (...) i przyłączenia jej do księgi wieczystej KW (...) powstały dwie działki nr (...), które ze względu na ich umiejscowienie, kształt i dostęp utraciły możliwość prawidłowego ich wykorzystania na dotychczasowe cele, tzw. „resztówki”. (okoliczność bezsporna)

Współwłaścicielami nieruchomości – działki nr (...) (w obrębie M.) do dnia 10 grudnia 2007r. były osoby fizyczne: K. L. – dział 1/2 części oraz M. L. – udział 1/2 części. (uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. S. k. 228)

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w O.

wnioskiem z dnia 11 czerwca 2008r. znak: (...)/(...) wystąpiła do Wojewody (...)- (...) o wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie za przejęte z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa prawo własności nieruchomości, objętej decyzją lokalizacyjną Wojewody (...)- (...) nr 007/07 z dnia 10 grudnia 2007r. Ustalono odszkodowanie w wysokości 197.130,00 zł za prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obręb M. gmina M. jako działka nr (...) o pow. (...) ha, KW Nr (...), przejęte z mocy prawa przez Skarb Państwa od Pani K. L. i Pani M. L. na podstawie decyzji lokalizacyjnej Wojewody (...)- (...) nr 007/07 z dnia 10.12.2007 r. ustalającej warunki lokalizacji drogi dla zadania: „Budowa zachodniej obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej nr (...)”, w tym na rzecz:

- Pani K. L. za udział wynoszący 1/2 części w kwocie 98.565,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych, 00/100),
- Pani M. L. za udział wynoszący 1/2 części w kwocie 98.565,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych, 00/100) Przy czym zobowiązano Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad do wypłaty odszkodowania na rzecz K. L. i M. L., w terminie 14 dni od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. (decyzja z dnia 4 czerwca 2012r., k.14)

Powódki pismem z dnia 23 września 2009r. skierowanym do pozwanego wniosły o odpłatne nabycie za cenę 266.300,00 zł udziałów we współwłasności nieruchomości oznaczonych jako działki (...) położonych w województwie (...), powiat (...), obręb M. dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Powódki oparły wysokość swojego roszczenia na opinii rzeczoznawcy majątkowego dr. inż. Ł. Ż., któremu zleciły wycenę przedmiotowych działek. (wniosek o wykup nieruchomości z 23 września 2009r., k. 28, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę dr inż. Ł. Ż., k. 31-42)

W odpowiedzi na wniosek o wykup nieruchomości z dnia 23 września 2009r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w O. wyraził zgodę na wykup w/w działek. Przy czym pozwany jednocześnie poinformował, że przedstawiona przez rzeczoznawcę majątkowego dr inż. Ł. Ż. wartość przedmiotowej nieruchomości znacznie odbiega od wartości nieruchomości podobnych tzw. „resztówek” nabywanych przez Generalną Dyrekcję Dróg i Autostrad w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w związku z realizacją inwestycji „Budowa zachodniej obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej nr (...)”. Wobec powyższego wycena przedmiotowej części nieruchomości niedającej się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele dostanie zlecona rzeczoznawcy majątkowemu przez tut. Oddział (...). (pismo z dnia 28 października 2009r., k. 47)

Pismem z dnia 23 lutego 2010r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w O. zaproponowała powódkom nabycie przedmiotowych działek za łączną cenę 39 800zł określoną na podstawie wartości rynkowej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego W. S.. (pismo z 23 lutego 2010r., k. 48, operat szacunkowy sporządzony przez W. S. k.49-56)

Działki gruntu Nr (...) leżą w obrębie M., położone są w południowej części wsi M. w gminie M.. Wieś ta to właściwie wschodnie przedmieście M.. Jej grunty usytuowane są po obydwu stronach wybudowanego w roku 2011 nowego odcinka drogi krajowej Nr (...) (odcinek G. - M.), stanowiącej zachodnią obwodnicę miasta. Przedmiotowe działki leżą właśnie przy jej pasie drogowym, w sąsiedztwie jej skrzyżowania z drogą gminną, prowadzącą przez M. od starej trasy drogi krajowej Nr (...) do drogi powiatowej Nr (...) (M. - P.). Działki Nr (...) powstały w wyniku podziału pierwotnej działki Nr (...), z której centralną część (działkę Nr (...)) przejął Skarb Państwa z mocy prawa pod inwestycję celu publicznego. Wybudowana między innymi na tej działce droga rozdzieliła pozostałe w zasobach dotychczasowych współwłaścicieli fragmenty nieruchomości pierwotnej, uniemożliwiając zarówno realizację ich dawnych zamierzeń inwestycyjnych, jaki i ograniczając w znacznym stopniu przydatność tych gruntów do rolniczego użytkowania. Jedną z działek przedmiotu wyceny charakteryzuje dobra dostępność. Wjeżdża się na nią bezpośrednio z drogi gminnej (z utwardzonej asfaltobetonem głównej drogi wiejskiej). Druga z działek nieruchomości dostępna jest trudno - można się na nią dostać tylko po "wyjeżdżonym" przez rolników skraju pasa drogowego obwodnicy. Odległość wsi M. od centralnej części M. (z siedzibami gminy i powiatu) jest niewielka - wynosi od ok. 2,5 km. Teren przyległych do

pasa drogowego działek wykorzystywany był przez prowadzące budowę drogi przedsiębiorstwo na cele budowy. Składowano na nich materiały budowlane, jak i kruszywo, czy nadmiar ziemi z prac ziemnych. Skutkiem tego jest znaczne obniżenie zdolności plonowania tego terenu. Cały grunt nieruchomości zakwalifikowany był przed rozpoczęciem budowy drogi do III klasy bonitacyjnej. W wyniku naruszania struktury gruntu podczas budowy bonitacja ziemi obniżona została nawet o dwie klasy. Ostateczne stwierdzenie tego faktu leży jednak w kompetencji geodety - specjalisty w zakresie gleboznawstwa. Lokalizacja wycenianej nieruchomości jest z jednej strony bardzo atrakcyjna, ponieważ usytuowana jest ona w pobliżu wschodniej granicy miasta M., która sukcesywnie przekształcana jest w dzielnicę mieszkaniową. Atrakcyjność nieruchomości obniża z drugiej strony sąsiedztwo drogi, obciążonej ruchem ulicznym o dość dużym natężeniu. Działki Nr (...) w obrębie M. wyodrębniono z terenów użytkowanych rolniczo. Ich obszar wynosi łącznie 0,4290 ha. W ewidencji gruntów figurują jako grunty rolne - użytki orne i pastwiska trwałe III klasy bonitacyjnej (R. i P.). W Sądzie Rejonowym w M. - w jego IV Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest dla nieruchomości Księga Wieczysta Nr (...). Współwłaścicielami nieruchomości - działek Nr (...) (w obrębie M.) są osoby fizyczne:

- K. H. L. (c. S. i M.) udział 1/2 części,
- M. H. L. (c. H. i H.) udział 1/2 części.

Jak wynika z treści księgi wieczystej Nr (...) nieruchomość obciąża służebność przesyłu. Po działkach Nr (...), wzdłuż dużej części ich długości, biegnie podziemny gazociąg wysokiego ciśnienia (o 150 mm). Teren tych działek objęty jest też projektem budowy nowego gazociągu - o 300 mm (także wysokich parametrów), a rozpoczęcie jego budowy planowane jest na II kwartał b.r. Nad działką Nr (...) przebiegają też 2 linie napowietrzne SN.

Dla obszaru, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany zagospodarowania tym obszarze zachodzą na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzje lokalizacyjne podejmowane są indywidualnie - na podstawie opinii urbanisty, z uwzględnieniem postanowień Rady Gminy (oraz czasem ustaleń dawnych planów miejscowych). Ustalenia Miejscowego (...) Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy M., zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/119/92 z dnia 27 listopada 1992 r. Rady Gminy M., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa (...) Nr 2 z 1993 r. (z późniejszymi zmianami) stwierdzały, że wyceniane działki Nr (...) położone są w strefie przeznaczonej pod uprawy rolne (jednostka H5 RPz), w niedalekim sąsiedztwie terenów zabudowanych wsi M. (jednostka H5 2MN). Sposób korzystania z tego gruntu zgodny był z postanowieniami tego aktu prawa miejscowego. Plan nie stanowi już obowiązującego prawa, ale nie ma to wpływu na status i wartość nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania sądowego. Uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - uchwała Rady Gminy M. Nr (...) z dnia 6 marca 2000 r.), nie wprowadza dla obszaru z przedmiotowymi nieruchomościami żadnych istotnych zmian i nie przewiduje potrzeby opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren, na którym leżą przedmiotowe działki, opisano jako leżący w strefie MA - rolniczo - turystycznej (ze wzmożoną ochroną krajobrazu). Znaczące zmiany na tym obszarze wprowadziła dopiero decyzja Wojewody (...) Nr 007/07 z dnia 10 grudnia 2007 r. o ustaleniu warunków lokalizacji drogi dla zadania „Budowa zachodniej obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej Nr (...) G. - R. - N. -R.” (znak IG.11- (...) - (...) - 007/07), wskutek której powódki utraciły z mocy prawa własność części należącej do nich niegdyś działki Nr (...) - wydzielonej pod fragment pasa drogowego działki Nr (...). Obszar działek Nr (...) jest niewielki, obydwie zajmują niewiele ponad 21 ar ziemi. Kształt ich jest wydłużony, nieregularny. Granice obydwu układają się w kształty zbliżone do trójkątów. Działka Nr (...) jest wąska i bardzo długa. Jej szerokość zmienia się od 0 do około 35 m, a długość wynosi maksymalnie około 114 m. Nieco "foremniejsza" jest działka Nr (...). W najszerszym miejscu ma około 42 m szerokości, a największa jej długość wynosi około 100 m. Działki przedmiotu wyceny bardzo różnią się dostępnością. O ile na działkę Nr (...) wjechać można by bezpośrednio z poszerzonej w tym miejscu drogi gminnej, o tyle działka Nr (...) jest w ogóle pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Wjazd na działkę Nr (...) też nie jest dobry, ponieważ utrudnia go obecność rowu odwadniającego, a wykonawca drogi nie zbudował w tym miejscu żadnego przepustu - z wjazdem nad nim. Na działkę Nr (...) wjechać można wyłącznie skrajem pasa drogowego obwodnicy - poza strefą nasypu drogi i "południowego" rowu odwadniającego. Mający podobny problem z dostępem do swoich działek rolnicy z sąsiedztwa "wyjeżdżili" już w tym miejscu "na

dziko" drogę technologiczną. Działki gruntu rolnego o numerach (...) i (...) leżą na terenie o dobrym uzbrojeniu podziemnym. Po działkach Nr (...) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia - z tego względu nieruchomość obciążona jest służebnością przesyłu. W jego sąsiedztwie zaprojektowano większy gazociąg - o 300 mm, i będzie on także biegł po działkach przedmiotu wyceny. Poza gazociągiem pod powierzchnią obydwu działek będą różne elektroenergetyczne linie kablowe (średniego i niskiego napięcia), a dodatkowo pod działką Nr (...) - ciąg drenarski (o 200 mm, melioracja ogólna). Część z linii energetycznych jest nieczynna. Infrastruktura podziemna w sąsiedztwie lokalizacji jest dość bogata. Teren ten uzbrojony jest w następujące sieci:

1. sieć wodociągowa,
2. kanalizację deszczową,
3. sieć elektryczną,
4. sieć telekomunikacji (telefoniczną).

W dalszej odległości od działek poprowadzono trasę tłoczego rurociągu kanalizacji sanitarnej. Większa część posesji wsi M. jest w jej zasięgu, dużą część domów do niej już podłączono. Pozwala to uznać teren tej wsi za w pełni uzbrojony.

Działki Nr (...) wydzielono w zespole niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zajmujących południową część wsi M., w strefie pomiędzy dwoma grupami jej zabudowań. Przez teren ten poprowadzona została zachodnia obwodnica M.. Zbudowano ją na między innymi na odebranej współwłaścicielkom z mocy prawa centralnej części pierwotnej działki Nr (...) (za którą otrzymały one już odszkodowanie). Działki Nr (...) to "resztki" pierwotnej posesji - południowo-zachodni i północno-wschodni jej narożnik. Przed zlokalizowaniem w tym miejscu drogi krajowej na działce pierwotnej można było planować zabudowę, podobnie jak na wielu nieruchomościach w sąsiedztwie. Pozostałe w zasobach powódek niewielkie "skrawki" pierwotnej nieruchomości mogą być tylko użytkowane rolniczo. Ich walory - jako gruntu rolnego, stały się jednak z powodu sąsiedztwa obciążonej dużym ruchem kołowym drogi, są także słabe. Sytuację pogorszyło dodatkowo prowadzenie prac przez wykonawcę drogi - z wykorzystaniem ich terenu, co jednoznacznie stwierdzić można przyglądając się zamieszczonej na stronie 10 fotografii lotniczej, wykonanej podczas trwania budowy obwodnicy. Widać z niej, że zarówno na działce Nr (...), jak i (...), składowane były materiały do budowy lub wykorzystywane je jako drogi transportowe. Tereny wzdłuż drogi poddawane były zabiegom rekultywacyjnym, ale nie da się zaprzeczyć, że nastąpiło wyraźne zmniejszenie zdolności plonowania ziemi urodzajnej w obrębie wycenianych działek. Sądząc po stanie roślinności na działkach pierwotna bonitacja obniżyła się nawet o 2 klasy. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości oznaczona jako działka (...) o powierzchni 0,42 ha wynosi 86 511 zł. W/w nieruchomością władają osoby fizyczne. Ich udziały są równe – wynoszą po 1/2 części. Wartość rynkowa udziału K. L. w tej nieruchomości wynosi: 43 255,50zł. Wartość rynkowa udziału M. L. w tej nieruchomości wynosi: 43 255,50zł.

(opinia biegłego sądowego M. S. k. 107-132, uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. S. k. 227-237)

Sąd poczynił następującą ocenę materiału dowodowego:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane powyżej dowody dokumentarne, dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony. Sąd nie znalazł podstaw do odmowy przyznania im waloru mocy dowodowej. Okoliczność ustalenia wartości prawa własności udziału w nieruchomości oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,42 ha położonych w obrębie M., gmina M., woj. (...) - (...) dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...), ponadto okoliczność ustalenia ceny rynkowej nieruchomości, ceny za jaką pozwany powinien nabyć udziały powódek w prawie własności ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu (...).

Sąd zauważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności Sąd zauważył, że roszczenie powódek oparte jest na treści art.13 ust 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych, zgodnie z którym 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. Przepis ten stanowi zatem samodzielną, względem ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulację kwestii tzw. „resztówek” w przypadku nabycia części nieruchomości pod drogę krajową.

Decyzją nr (...) z dnia 10 grudnia 2007 r. Wojewoda (...) - (...) ustalił warunki lokalizacji drogi dla zadania: „Budowa zachodniej obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej nr (...)”. Decyzją tą objęte zostały m. in. grunty działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu M. gmina M. nr (...) stanowiące uprzednio własność K. L. i M. L.. Należy wskazać, że działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki nr (...). Wobec czego działka nr (...) została przejęta przez Skarb Państwa z mocy prawa pod inwestycje budowy obwodnicy M. w ciągu drogi krajowej nr (...) za co powódki uzyskały odszkodowanie w wysokości 197.130 zł. Natomiast z podziału pierwotnej nieruchomości pozostały tzw. „resztówki” w postaci działki nr (...). Obszar obu działek jest niewielki, każda z nich zajmuje około 21 ar ziemi, kształt jest wydłużony i nieregularny, zbliżony do trójkątów, położony w sąsiedztwie skrzyżowania obwodnicy z drogą powiatową. Dostęp do w/w działek jest również utrudniony. Wjazd na działkę (...) utrudnia obecność rowu odwadniającego, a wykonawca drogi nie zatroszczył się o budowę w tym miejscu żadnego przepustu z wjazdem nad nim. Natomiast działka (...) jest w ogóle pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Przed realizacją inwestycji budowy drogi krajowej nr (...) pierwotna nieruchomość mogłaby być przeznaczona pod zabudowę. Pozostałe niewielkie „skrawki” stanowią – południowo-zachodni i północno-wschodni narożnik pierwotnej posesji i z tego względu mogłyby być tylko użytkowane rolniczo. Jednakże ich walory rolnicze wobec sąsiedztwa obciążonej dużym ruchem kołowym drogi są również słabe. Dodatkowo działki utraciły swą atrakcyjność pod względem rolniczym na skutek prowadzenia prac przez wykonawcę drogi - z wykorzystaniem tego terenu, tj. składowanie materiałów do budowy, kruszywa, nadmiaru ziemi z budowy czy wykorzystywanie jako drogi transportowej. Tereny wzdłuż drogi poddawane były zabiegom rekultywacyjnym. Wszystkie powyższe czynności i procesy towarzyszące budowie obwodnicy w ciągu drogi nr (...) doprowadziły do wyraźnego zmniejszenia zdolności plonowania ziemi urodzajnej w obrębie wycenianych działek. Biegły sądowy mając na uwadze stan roślinności na działkach określił, że pierwotna bonitacja obniżyła się nawet o 2 klasy.

W ocenie Sądu, dokonanej na podstawie sporządzonej w sprawie opinii biegłego, w przypadku nieruchomości powódek wywłaszczenie spowodowało bezpośrednio skutek w postaci braku możliwości wykorzystania pozostałej części, tj. działek (...), na dotychczasowe cele. Wywłaszczenie objęło istotnie funkcjonalnie część nieruchomości powódek pozostawiając dwie skrajne, niewielkie części pierwotnej nieruchomości. Wobec czego pozostały tzw. „resztówki”, które obecnie nie mogą być wykorzystane ani pod zabudowę ani pod uprawę rolną. Powódki na pierwotnej nieruchomości planowały wybudować pensjonat, co w stanie obecnym nie jest możliwe. Działki są niewielkie i znajdują się po dwóch stronach drogi dodatkowo w sąsiedztwie skrzyżowania obciążonym ruchem ulicznym o dość dużym natężeniu. Wykorzystanie ich rolniczo także budzi wątpliwości z uwagi na naruszenie struktury gruntu podczas prac budowlanych, co wpłynęło na obniżenie urodzajności gleby nawet o 2 klasy. W takiej sytuacji zrozumiałe jest więc ubieganie się współwłaścicieli o przejęcie działek Nr (...) do zasobów Skarbu Państwa.

W niniejszej sprawie sama kwestia woli nabycia przedmiotowych działek przez pozwanego nie stanowi sporu pomiędzy stronami, sporna natomiast jest cena za jaką pozwany ma nabyć w/w działki. Każda ze stron zleciła wycenę przedmiotowych działek rzeczoznawcy, przy czym obie kwoty znacznie się różnią, a strony nie doszły do konsensusu w tym zakresie. W związku z powyższym Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ceny rynkowej nieruchomości i określenia za jaką cenę pozwany powinien nabyć udziały powódek w prawie własności.

W ocenie Sądu biegły w opinii pisemnej w sposób jasny, logiczny i wyczerpujący dokonał kompleksowej analizy przedmiotowych działek, oceny rynku lokalnego obrotu nieruchomościami oraz ostatecznej wyceny. W opinii

uzupełniającej w sposób rzetelny odniósł się do kwestii budzących wątpliwości strony pozwanej i w wystarczający sposób rozwił ewentualne wątpliwości.

Z opinii biegłego wynika, że rynek obrotu nieruchomościami w gminie M. jest dość dobrze ukształtowany i powszechny jest na tym obszarze obrót gruntami. Transakcje z udziałem budynków mieszkalnych jednorodzinnych również przeprowadzane są przynajmniej kilka razy w ciągu roku. Pośród obrotu gruntami są zarówno transakcje sprzedaży ziemi rolnej (grunty pod uprawy), jak i działek rolnych pod zabudowę lub których zabudowa nie jest możliwa. Wyłącznie ta grupa nieruchomości stanowić może bazę porównawczą, odpowiednią do sporządzenia wyceny przedmiotowych działek. Biegły dokonując wyceny oparł się na porównaniu z innymi transakcjami sprzedaży działek o niedużej powierzchni, obciążonych służebnościami podobnego typu oraz położonych w podmiejskich (...). Działki nr (...) leżą w części wsi M. – pomiędzy dwoma zespołami jej zabudowy siedliskowej. Jedna z działek usytuowana jest przy głównej ulicy wsi, przy jej skrzyżowaniu z drogą krajową. Sąsiedztwo tej drogi stanowi jednak istotną uciążliwość. Nabywcy najchętniej kupują bowiem działki w spokojnych miejscach – chronionych przed hałasem, spalinami i innymi uciążliwościami komunikacyjnymi. Działki charakteryzuje mało atrakcyjne położenie, z racji przebiegu nad lub pod nimi różnego rodzaju sieci infrastruktury, nie mogą być one zagospodarowane na cele inwestycyjne. Tego typu nieruchomości, z powodu braku potencjału rozwojowego, osiągają na rynku niezbyt wysokie ceny i nie mogą być porównywane do gruntów, na których inwestycje mogą być prowadzone i które osiągają w gminie ceny na poziomie o około 100% wyższym. Działki nadające się pod zabudowę nie mogły stanowić odniesienia dla gruntu przedmiotu wyceny, gdyż działki nr (...) taką cechę bezpowrotnie utraciły. Wybrane do analiz porównawczych nieruchomości gruntowe charakteryzują się cechami najbardziej zbliżonymi do przedmiotu wyceny dla jego obecnego stanu.

Wobec powyższego, Sąd wyceniając pozostałości po nieruchomości pierwotnej tzw. „resztówki” przyjął cenę wynikającą z analizy i obliczeń biegłego. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości oznaczona jako działka (...) o powierzchni 0,42 ha wynosi 86 511 zł. Z uwagi, że udziały powódek są równe w/w nieruchomości – wynoszą po 1/2 części wartość rynkowa udziału każdej z powódek w tej nieruchomości wynosi: 43 255,50zł. Tak też Sąd zasądził w niniejszej sprawie. Sąd oparł się na treści art. 64 k.c. w związku z art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz.721) i art. 1047 § 1 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach procesu, o których Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. normującą odpowiedzialność za wynik procesu, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd nakazał pozwanemu Skarbowi Państwa – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W. zwrócić powódkom M. L. i

K. L. kwotę 6 627,13 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ponadto Sąd zniósł wzajemnie koszty zastępstwa adwokackiego stosownie do treści art. 100 k.p.c.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji.