

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

20 października 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia (del.) Rafał Jasiński

Protokolant: Agata Nowakowska

po rozpoznaniu 15 października 2020 r. w W. na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko (...) SA w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje (...) SA w W. do złożenia oświadczenia woli, zgodnie z którym (...) SA w W. nabywa od J. S., w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z art. 9t ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj. Dz.U. 2017.2117), odpłatnie za cenę w wysokości 141852 (sto czterdzieści jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) złote płatną na rzecz J. S. w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, własność nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) miasta W. o powierzchni 264 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W. (powiat (...), województwo (...)), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. umarza postępowanie w części, w której J. S. żądała określenia ceny nabycia na kwotę ponad 141852 (sto czterdzieści jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) złote,
3. zasądza od (...) SA w W. na rzecz J. S. kwotę 7367 (siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego,
4. nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa

III C 1902/18

## UZASADNIENIE

J. S. wniosła o zobowiązanie (...) SA w W. do złożenia oświadczenia woli, zgodnie z którym pozwany nabywa od powódki w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z art. 9t ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (w dalszej części uzasadnienia zwana ustawą o transporcie kolejowym), odpłatnie za cenę w wysokości 152809 zł płatną na rzecz powódki w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, własność nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) miasta W. o powierzchni 284 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm prawem przewidzianych.

W odpowiedzi na pozew pozwany uznał powództwo co do zasady, kwestionując wysokość ceny za jaką winna być nabyta przedmiotowa nieruchomość i cenę tą określił na kwotę 113818 zł (k.179).

Na rozprawie 15 października 2020 r. powódka cofnęła pozew w części, w której żądała określenia ceny nabycia na kwotę ponad 141852 zł (k.319v). Strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

J. S. jest właścicielką nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) miasta W. o powierzchni 284 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (niesporne). Grunt ten stanowi tzw. „resztówkę” pozostałą po przejściu na własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (...) SA w W. części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0223 ha z obrębu (...), na podstawie ostatecznej decyzji Wojewody (...) z 1 lipca 2014 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn.: budowa, przebudowa i rozbudowa linii kolejowej na odcinku W. R.-Z.-T. (S.) – Stacja W. w km 20,200 – 24,450 linii kolejowej nr (...) oraz budowanego odcinka linii kolejowej (...) W.-B.-granica z Litwą, etap I, odcinek W. R.-Z.-T. (S.).

W dniu 23 marca 2016 r. J. S. złożyła wniosek o nabycie nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) miasta W. o powierzchni 284 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (niesporne).

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) miasta W. o powierzchni 284 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 141852 zł (operat szacunkowy – k.205).

Stan faktyczny z wyjątkiem wartości rynkowej nieruchomości pozostawał niesporny. W celu ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu opinia biegłego jest rzetelna i odzwierciedla realną wartość nieruchomości. Podkreślić należy, że biegły dokonując wyceny nieruchomości nie przeprowadza oceny opinii innych rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z art. 157 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nawet sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego (..), zaś subiektywne przekonanie strony – poparte nawet wskazaniem przykładów transakcji dotyczących innych nieruchomości – że wskazana w operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest zbyt wysoka, nie świadczy jeszcze o wadliwości operatu szacunkowego (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 12 lutego 2020 r., II SA/Po 954/19). Sporządzenie operatu szacunkowego w ramach postępowania sądowego w realiach niniejszej sprawy nie miało służyć weryfikacji innych operatów. Także odmienna ocena cech istotnych przez biegłego nie może prowadzić do podważenia operatu szacunkowego. Biegły uzasadnił swoją opinię, najpierw wydając opinię uzupełniającą na piśmie (k.274-277), jak również ustnie na rozprawie (k.319). Biegły przedstawił uzasadnienie swojej opinii w sposób logiczny i kompletny. W szczególności wyjaśnił, czemu za podstawę wyceny przyjął stan nieruchomości z daty wydania decyzji Wojewody, wskazując jako podstawę prawną § 36 ust. 6 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Doprecyzowania wymaga jedynie to, że powyższy przepis należy stosować poprzez § 37 wyżej cytowanego Rozporządzenia. W ocenie Sądu żadne okoliczności nie wpływają na potrzebę modyfikacji sposobu wyceny nieruchomości niż przewidziane w Rozporządzeniu. Podobieństwo inwestycji drogowych i inwestycji kolejowych jest tak bliskie, że wyklucza w ocenie Sądu tworzenie różnic w zasadach wyceny tzw. nieruchomości „resztowych”.

Sporządzona przez biegłego D. K. opinia nie zawiera również błędów logicznych, na które powoływała się strona pozwana.. Możliwości inwestycyjne działki to jedna z cech nieruchomości wskazująca na jej stan. Niekorzystny kształt działki związany jest z podziałem pierwotnej nieruchomości. Możliwości inwestycyjne działki należy oceniać z chwili wydania decyzji Wojewody o lokalizacji inwestycji kolejowej. Tzw. nieruchomości „resztowe” mają bowiem niekorzystny, nieregularny kształt wskutek dokonania podziału związanego z wywłaszczeniem i wykorzystaniem wywłaszczonej części działki na cele publiczne. Również takie cechy jak sąsiedztwo i otoczenie należy wycenić według stanu na chwilę wydania decyzji Wojewody o ustalenie lokalizacji inwestycji kolejowej. Zwrócić bowiem należy, że inwestycje tego typu często zmieniają krajobraz i ich ingerencja w przeznaczenie działki i możliwości wykorzystania jest znaczna, nie zawsze korzystna. Podkreślić również należy, że to właśnie

niemożliwość wykorzystania nieruchomości „resztowej” na dotychczasowe cele stanowi jedną z przesłanek z art. 9t ustawy o transporcie kolejowym. Przyjęcie zatem możliwości inwestycyjnych działki po podziale wiązałoby się z pozostawieniem właścicielowi części działki, która byłaby pozbawiona jakiegokolwiek wartości rynkowej i możliwości jej wykorzystania. Taka interpretacja byłaby niezgodna nie tylko z treścią § 36 i 37 wyżej cytowanego Rozporządzenia Rady Ministrów, ale również z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (możliwość wywłaszczenia za słusznym odszkodowaniem). Celem regulacji art. 9t ustawy o transporcie kolejowym jest ochrona właścicieli przed tzw. pośrednim wywłaszczeniem, tj. takim uregulowaniem kształtu nieruchomości, który prowadzi do analogicznych celów jak wywłaszczenie bezpośrednie i zapewnienie właścicielom słusznej rekompensaty po pozbawieniu ich własności nieruchomości. Regulacja ta stanowi element systemu ochrony właściciela przed pozbawieniem go prawa własności nieruchomości, które mają być przeznaczone pod inwestycje infrastrukturalne.

Zgodnie z § 36 ust. 4 wyżej cytowanego Rozporządzenia wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych. Z uwagi na to, że w niniejszym przypadku mamy do czynienia z tzw. nieruchomością „resztową”, toteż nie można tracić z punktu widzenia przeznaczenia nieruchomości, które miała przedmiotowa nieruchomość przed ustaleniem lokalizacji inwestycji kolejowej i podziałem nieruchomości.

Biegły powołał się na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wskazuje, że nieruchomość przed podziałem oraz przed ustaleniem lokalizacji inwestycji kolejowej miała przeznaczenie usługowo-mieszkaniowe, a więc mogła służyć obydwu tym celom. Biegły wyjaśnił i z tą oceną należy się zgodzić, że sąsiedztwo kolei wpływa niekorzystnie w przypadku inwestycji mieszkaniowych, natomiast korzystnie w inwestycje usługowe. Ocena taka jest zgodna z doświadczeniem życiowym – sąsiedztwo linii kolejowej wymusza określony sposób poruszania się ludzi, stwarzając pewne ciągi komunikacyjne.

Biegły wyjaśnił również na jakiej podstawie dokonał oceny stanu nieruchomości według daty wydania decyzji przez Wojewodę. W piśmie datowanym na 2 września 2019 r. wskazał, że posiłkował się wizją lokalną oraz zrzutami z ekranu przedmiotowego miejsca z map powszechnie dostępnych na stronach internetowych (k.276), które przedstawiały stan nieruchomości w

2013 r., tj. jeszcze przed wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji kolejowej. Żadna ze stron nie przedstawiła dokumentacji fotograficznej wskazującej na znaczące różnice pomiędzy stanem nieruchomości w okresie od 2013 r. do 2019 r. Dlatego też wizja lokalna, fotografie z powszechnie dostępnych materiałów internetowych oraz wypisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były dostępnymi i wystarczającymi materiałami na potrzeby dokonania wyceny nieruchomości „resztowej”.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powództwo znajduje swoje oparcie w treści art. 9t ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Pozwany przyznał spełnienie przesłanek zastosowania tego przepisu, kwestionował natomiast cenę, za którą miałyby dojść do zawarcia umowy. Wątpliwości co do wartości nieruchomości zostały wyjaśnione przez biegłego. Strona powodowa nie kwestionowała wyceny dokonanej przez biegłego D. K.. Po przedstawieniu dodatkowych wyjaśnień przez biegłego strona pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, nie zgłosiła dodatkowych wniosków dowodowych. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, z braku dalszej inicjatywy dowodowej stron wycenę przyjętą przez biegłego D. K..

W zakresie w którym pozew został cofnięty postępowanie w sprawie podlegało umorzeniu (art. 203 § 1 k.p.c. w związku z art. 355 § 1 k.p.c.).

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 100 k.p.c. Wartość przedmiotu sporu została ustalona w wysokości 152809 zł przez Sąd Rejonowy w Wołominie, który wydał w tym przedmiocie postanowienie. Cena ustalona

w wyroku wyniosła 141852 zł, wobec czego należy uznać, że powódka uchybiła pozwanemu w nieznacznym stopniu – nieprzekraczającym 10 %.

Ustalona w postanowieniu Sądu Rejonowego w Wołominie wartość przedmiotu sporu stanowiła podstawę ustalenia wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 2 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2005 r. w sprawie stawek za czynności adwokackie). Wartość przedmiotu sporu została ustalona jeszcze przed doręczeniem pozwu, toteż w ocenie Sądu nie może znaleźć zastosowanie § 19 wyżej cytowanego Rozporządzenia, albowiem nawet jeżeli można byłoby przyjąć wykładnię, że sprawdzenie wartości przedmiotu sporu przez Sąd stanowi zmianę wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, to zmiana ta nie nastąpiła w toku postępowania przez który należy rozumieć zawisłość sporu. Sąd nie znalazł uznania dla stanowiska strony pozwanej, że pozwany uznał częściowo powództwo, wobec czego nie powinien zostać obciążony kosztami procesu. Podkreślić należy, że różnica pomiędzy zaproponowaną przez pozwanego ceną a ceną orzeczoną w wyroku wynosi blisko 30 tys. zł, co przy ustalonej w wyroku cenie przekracza ponad 20 %. W ocenie Sądu nie można zatem uznać ażeby pozwany na etapie przedprocesowym nie dał podstaw do wytoczenia powództwa.

Niepokryte koszty sądowe Sąd postanowił przejąć na rachunek Skarbu Państwa. Stroną przegrywającą nie była osoba prawna, która jest z mocy ustawy zwolniona od kosztów sądowych, jednakże działała ona w ramach zastępstwa pośredniego za Skarb Państwa – spór dotyczył nieruchomości, która ma zostać nabyta przez pozwanego na rachunek i w imieniu Skarbu Państwa.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.