

UZASADNIENIE

I. UZASADNIENIE FAKTYCZNE

Podaniem z 7 stycznia 2026 r.¹, uzupełnionym następnie pismem z 27 stycznia 2026 r.², Pan, na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311 ze zm.; dalej: „specustawa drogowa”), wystąpił o nabycie przez Województwo Śląskie nieruchomości położonej w gminie, obręb, oznaczonej jako działki nr o pow. 0,1009 ha i nr o pow. 0,0143 ha.

W uzasadnieniu żądania wnioskodawca podniósł, że działki pierwotne nr i do momentu ich podziału stanowiły grunty rolne wykorzystywane do uprawy zbóż i warzyw, a po podziale utraciły możliwość racjonalnego wykorzystania z uwagi na: niewielką powierzchnię, trudności z dojazdem i odległość od zabudowań, kształt utrudniający wykorzystanie współczesnego sprzętu rolniczego, nieopłacalność ekonomiczną uprawy tak małego areалу, utrudnienia spowodowane pracami budowlanymi i brakiem wyznaczonego dojazdu oraz ograniczenie produkcji rozsady warzyw z powodu zapylenia terenu. Oświadczył nadto, że nie jest właścicielem innej nieruchomości położonej w pobliżu wnioskowanych działek lub przylegającej do nich, jak również, że nie jest prowadzone postępowanie scaleniowo-wymienne.

Nieruchomość oznaczona jako działki nr i powstała w wyniku zatwierdzenia – decyzją Wojewody Śląskiego nr 4/2023/ZRID z 23 marca 2023 r. (znak: IFXIII.7820.24.2022) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa mostu nad rzeką Odrą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 421 – dokumentacja projektowa wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego” (dalej: „decyzja ZRID”) – podziału nieruchomości oznaczonych jako działki nr, z których wydzielone zostały również działki nr: przeznaczone pod realizację inwestycji drogowej, które z mocy prawa stały się własnością Województwa Śląskiego (art. 12 ust. 4 pkt 2 specustawy drogowej). Decyzja ZRID stała się ostateczna z 16 września 2025 r. Działki nr, pozostające własnością wnioskodawcy, stanowią zatem pozostałą część nieruchomości w rozumieniu art. 13 ust. 3 specustawy drogowej (tzw. „resztówkę”).

W toku badania sprawy przez zarządcę drogi wojewódzkiej nr 421, tj. Zarząd Województwa Śląskiego, ustalono, że działka pierwotna nr posiadała dostęp do drogi publicznej przez urządzony zjazd z drogi powiatowej (ul. Młyńska), a dojazd do działki nr realizowany był przez działkę nr, Po zakończeniu inwestycji działka nr będzie posiadała dojazd z wybudowanej drogi serwisowej, a dojazd do działki nr będzie realizowany przez działkę nr; długość drogi dojazdowej wyniesie ok. 400 m wobec ok. 200 m przed realizacją inwestycji.

¹ data wpływu do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego: 12 stycznia 2026 r.

² data wpływu: 30 stycznia 2026 r.

Dostęp do działek nr był jedynie czasowo utrudniony, a prowadzone roboty budowlane powodowały przejściowe zapylenie okolicznego terenu. Rodzaj gruntu – grunty orne oznaczone jako RIIIa – nie uległ zmianie, działki są użytkowane podobnie jak działki pierwotne, a ich parametry pozwalają na wykorzystywanie ich w sposób dotychczasowy, tj. na cele produkcji rolniczej.

II. UZASADNIENIE PRAWNE

Zgodnie z art. 13 ust. 3 *specustawy drogowej*, 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.

Sąd Najwyższy w uchwale z 11 września 2013 r., sygn. akt III CZP 35/13 (OSNC 2014, nr 5, poz. 44) stwierdził, że przesłanką roszczenia właściciela nieruchomości o nabycie niewyłączanej na cele budowy dróg części tej nieruchomości jest wyłącznie **niemożność prawidłowego jej wykorzystania na dotychczasowe cele**, będąca następstwem odłączenia od niej części wyłączonej. Wyłączenie części nieruchomości na podstawie decyzji ZRID oraz złożenie wniosku przez właściciela są zatem warunkami koniecznymi, lecz niewystarczającymi – rozstrzygające znaczenie ma ocena przydatności pozostałej części nieruchomości.

Przepis z art. 13 ust. 3 *specustawy drogowej* nie ustanawia generalnej zasady, że właściciel w takim wypadku może domagać się odkupienia od niego reszty nieruchomości, lecz przyznaje mu *roszczenie oparte na analizie skutków decyzji wyłączeniowej*. Kryterium oceny tych skutków jest to, czy pozostała część nieruchomości nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, co wymaga odniesienia się do rzeczywistego przeznaczenia nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 2 lutego 2012 r., sygn. akt II CSK 265/11).

Z utrwalonej wykładni art. 13 ust. 3 *specustawy drogowej*, spójnej zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze, wynika, że powstanie po stronie zarządcy drogi obowiązku nabycia pozostałej części nieruchomości uzależnione jest od łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) przejęcia części nieruchomości w trybie art. 12 ust. 4 *specustawy drogowej*,
- 2) złożenia wniosku przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości,
- 3) utraty przez pozostałą część nieruchomości przydatności do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, pozostającej w związku przyczynowym z odłączeniem części wyłączonej.

Sąd Najwyższy w wyroku z 26 maja 2021 r. o sygn. akt V CSKP 79/21 stwierdził, że przy prawidłowej wykładni art. 13 ust. 3 *specustawy drogowej* zasadnicze znaczenie ma ustalenie, czy po wyłączeniu części nieruchomości pozostała część utraciła przydatność do realizacji dotychczasowego celu. **Samo pogorszenie warunków korzystania z pozostałej części nieruchomości nie wyczerpuje przesłanek z art. 13 ust. 3 ustawy.** Roszczenie o zobowiązanie zarządcy drogi do nabycia uzasadnia wyłącznie brak możliwości prawidłowego korzystania na dotychczasowe cele będące wynikiem częściowego wyłączenia.

Pojęcie „**dotychczasowych celów**” zostało wyłożone w wyroku Sądu Najwyższego z 9 października 2015 r., sygn. akt IV CSK 702/14. Zwrot ten dotyczy czynienia z pozostałej części nieruchomości użytku odpowiadającego wcześniejszemu założeniu; określenie tych celów następuje w drodze analizy sposobu korzystania z nieruchomości przed podziałem i przejęciem jej części oraz możliwości kontynuacji tego korzystania.

Chodzi przy tym o faktyczne korzystanie z nieruchomości przez właściciela, **nawet przy dokonaniu zmiany sposobu osiągania dotychczasowych celów**. Dla oceny zasadności roszczenia bez znaczenia pozostaje okoliczność, że dla wykorzystywania pozostałej części nieruchomości na dotychczasowe cele niezbędna jest zmiana sposobu ich osiągania – choćby za pomocą innych maszyn i urządzeń czy też przez wydzierżawienie nieruchomości osobie trzeciej. Za takim rozumieniem przepisu przemawia również wykładnia funkcjonalna, wskazująca na dążenie ustawodawcy do ograniczenia negatywnych skutków wywłaszczenia, nie zaś do kreowania po stronie właściciela uprawnienia do wyzbycia się gruntu, którego dalsze wykorzystywanie stało się jedynie mniej dogodne lub mniej opłacalne.

W przywołanym wyroku Sąd Najwyższy zaakcentował nadto, że brak jest argumentów na rzecz stanowiska, iż do przesłanek roszczenia z art. 13 ust. 3 specustawy drogowej należy pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości – również w zakresie poprzednio prowadzonej działalności – spowodowane nie wywłaszczeniem części nieruchomości, lecz **zrealizowaniem inwestycji budowy drogi**, zwłaszcza gdy samo wywłaszczenie części nieruchomości nie zmieniło sytuacji właściciela. Uciążliwości wynikające z sąsiedztwa inwestycji drogowej (hałas, zapylenie, czasowe utrudnienia w dojeździe) nie mieszczą się zatem w hipotezie art. 13 ust. 3 specustawy drogowej.

Wykładni pojęcia „**prawidłowego wykorzystania**” dokonał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 18 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 1729/14, wskazując, że w powszechnym rozumieniu oznacza ono korzystanie zgodne z zasadami wynikającymi z wiedzy w danej dziedzinie, logicznego rozumowania i współżycia społecznego, oraz podkreślając, że tylko całkowita nieprzydatność pozostałej części nieruchomości w wyniku częściowego wywłaszczenia lub wykupu kreuje roszczenie o zobowiązanie zarządcy drogi do jej nabycia. Nie jest przy tym istotne, jaka część nieruchomości pozostała po wywłaszczeniu w porównaniu z jej pierwotną powierzchnią – kluczowe jest wyłącznie to, czy pozostała część utraciła przydatność do realizacji celu, któremu dotychczas służyła.

Z przywołanego orzecznictwa wynika zatem, że roszczenia o nabycie pozostałej części nieruchomości **nie uzasadniają** w szczególności następujące okoliczności:

- 1) ograniczenie w gospodarowaniu nieruchomością oraz nieakceptowanie przez właściciela zmian sposobu korzystania z nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości jej wykorzystania na dotychczasowe cele;
- 2) negatywne skutki inwestycji, w tym zniszczenia dokonane podczas budowy oraz obniżenie komfortu życia przez przenikanie na nieruchomość hałasów, pyłów i drgań wynikających z realizacji i eksploatacji inwestycji – okoliczności te nie są następstwem odłączenia części wywłaszczonej;
- 3) twierdzenie o niemożności prowadzenia produkcji rolnej bez jego wykazania – właściciel powinien udowodnić, że nie ma możliwości kontynuowania tej samej rodzajowo produkcji rolnej;
- 4) kształt działki uniemożliwiający obsługę upraw ciężkim sprzętem, jeżeli istnieje możliwość zastosowania innego sprzętu, choćby zwiększało to koszty produkcji – zmniejszenie dochodu nie oznacza nieprzydatności gruntu do dotychczasowych celów;

- 5) utrata dotychczasowego dojazdu do drogi publicznej – dłuższy i trudniejszy dojazd nie uniemożliwia dalszego korzystania z działki w tym samym celu.

Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 795)

- („dalej KC”), ciężar wykazania przesłanki utraty przydatności pozostałej części nieruchomości do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele spoczywa na właścicielu nieruchomości, jako na podmiocie wywodzącym z tego faktu skutki prawne w postaci obowiązku nabycia nieruchomości przez zarządcę drogi.

2.1. Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego

W ocenie Zarządu Województwa Śląskiego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że działki nr utraciły możliwość prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele w rozumieniu art. 13 ust. 3 specustawy drogowej.

- 1) Działki powstałe w wyniku podziału zachowały charakter gruntów rolnych (grunty orne klasy RIIIa – klasyfikacja nie uległa zmianie) i nadal mogą być wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. na cele produkcji rolniczej. Z materiału zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby uprawa zbóż lub warzyw została trwale uniemożliwiona wskutek odłączenia części wyłączonej.
- 2) Działka nr będzie posiadała zapewniony dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem nowo wybudowanej drogi serwisowej, a dojazd do działki nr będzie realizowany – tak jak dotychczas w odniesieniu do działki pierwotnej nr – przez działkę sąsiednią należącą do wnioskodawcy. Wydłużenie drogi dojazdowej z ok. 200 m do ok. 400 m oraz okresowe utrudnienia związane z prowadzeniem robót budowlanych (w tym zapylenie terenu) mogą świadczyć co najwyżej o pogorszeniu warunków korzystania z nieruchomości, które – w świetle jednolitego orzecznictwa Sądu Najwyższego (wyroki: z 26 maja 2021 r., V CSKP 79/21 oraz z 9 października 2015 r., IV CSK 702/14) – nie stanowi przesłanki zastosowania art. 13 ust. 3 specustawy drogowej. Utrudnienia związane z realizacją robót miały nadto charakter przejściowy i wynikały z prowadzenia inwestycji, a nie z samego odłączenia części wyłączonej.
- 3) Powierzchnia, kształt ani położenie działek nr nie powodują ich nieprzydatności gospodarczej lub braku możliwości prawidłowego korzystania na dotychczasowe cele.
- 4) Podnoszona przez wnioskodawcę nieopłacalność uprawy małego areалу przy użyciu współczesnego sprzętu rolniczego oznacza konieczność zmiany sposobu osiągania dotychczasowego celu (np. użycie innych maszyn i urządzeń, wydzierżawienie gruntu sąsiadowi prowadzącemu gospodarstwo rolne), co zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 9 października 2015 r., IV CSK 702/14 – pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia. Działki pozostają funkcjonalnie powiązane z otaczającymi gruntami rolnymi, a właściciel zachowuje możliwość ich dalszego użytkowania, wydzierżawienia lub zbycia.
- 5) Wnioskodawca pomimo wezwania do uzupełnienia informacji – nie wykazał, stosownie do art. 6 Kodeksu cywilnego, aby działki nr „nie wykazał (...) aby działki nr utraciły możliwość prawidłowego wykorzystania do prowadzenia produkcji rolniczej.

- 6) Przedstawiona argumentacja odnosi się do obniżenia opłacalności i dogodności gospodarowania, nie zaś do obiektywnej niemożności kontynuowania dotychczasowego sposobu korzystania z gruntu.

III. WNIOSKI

W wyniku podziału nieruchomości pierwotnych oznaczonych jako działki nr, dokonanego decyzją ZRID w związku z realizacją inwestycji drogowej pn. „*Budowa mostu nad rzeką Odrą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 421*”, nie doszło do takiej zmiany sytuacji właściciela, która uniemożliwiłaby wykorzystanie pozostałej części nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym sposobem użytkowania. Działki nr (tzw. resztówka) zachowują cechy umożliwiające ich racjonalne i zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem wykorzystanie na cele rolnicze.

W konsekwencji nie została spełniona przesłanka utraty przydatności pozostałej części nieruchomości do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, określona w art. 13 ust. 3 specustawy drogowej i warunkująca powstanie po stronie zarządcy drogi obowiązku nabycia nieruchomości. Odmowa uwzględnienia wniosku jest zatem zasadna, zgodna z prawem i ze stanowiskiem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach.