

Sygn. akt I ACa 298/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SA Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K. i K. K. (1)

przeciwko Gminie (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda S. K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 21 lipca 2015 r., sygn. akt I C 680/14,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że nie obciąża powodów kosztami postępowania;
- 2) w pozostałej części apelację oddala.

SSA Ewa Solecka	SSA Joanna Kurpierz	SSA Joanna Naczyńska
-----------------	---------------------	----------------------

IACa 298/16

UZASADNIENIE

Powód S. K. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy (...) do nabycia od powoda udziału w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej położonej w D. przy ul. (...), działka numer (...) w drodze umowy sprzedaży za cenę 170.000 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd w trybie art. 195 § 2 kpc zawiadomił o toczącym się procesie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości K. K. (1) i K. L. i zakreślił im termin dwóch tygodni do wstąpienia do sprawy w charakterze powodów. K. K. (1) otrzymała odpis postanowienia w dniu 21 kwietnia 2015 roku i w dniu 4 maja 2015 roku złożyła oświadczenie o przystąpieniu do sprawy w charakterze powoda. K. L. otrzymał odpis postanowienia w dniu 25 kwietnia 2015 roku i nie złożył w zakreślonym terminie żadnego oświadczenia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach

1. oddalił powództwo;
2. zasądził solidarnie od powodów S. K. i K. K. (1) na rzecz pozwanej Gminy (...) kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i zważeniach:

K. K. (2) była właścicielem gruntów położonych w obrębie S. o powierzchni 1,7502 ha składającej się z działek (...). Spadek po K. K. (2) nabyły jej dzieci S. K., K. L. i K. K. (1) po 1/3 części każde, Aktualnie w rejestrze gruntów dla działki (...) o powierzchni 0,3400 ha wpisani jako współwłaściciele po 1/3 części są K. L., K. K. (1) i S. K. .W dniu 30 sierpnia 2006 roku Rada Miasta (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta (...) dla terenów położonych w S. – rejonie ulic K. - M. i (...). W § (...) tej uchwały wskazano, że obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem nastąpi wyłącznie z ulicy dojazdowej przebiegającej wzdłuż południowej granicy sąsiedniego zakładu hutniczego. Plan ten nie przewiduje istnienia węzła S. na ulicę (...).

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przepis powyższy jako osobę uprawnioną do żądania wykupienia nieruchomości lub jej części wskazuje właściciela lub użytkownika wieczystego. Przepis wskazuje także, że przedmiotem wykupu jest nieruchomość lub jej część. Brak jest wskazania, iż uprawnienie to dotyczy współwłaściciela oraz, że możliwe jest żądanie wykupu udziału w nieruchomości. Art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy należy wyklądać przede wszystkim zgodnie z jego brzmieniem i oznaczenie uprawnionego jako „właściciel lub użytkownik wieczysty” oraz przedmiotu wykupu jako nieruchomość lub jej część nie można odnosić do współwłaściciela oraz udziału w nieruchomości. Przepis ten ma wprawdzie na celu ochronę interesów właścicieli nieruchomości, lecz nie można na jego podstawie nakładać na gminę obowiązków nabywania udziałów w nieruchomości, co dla gminy może być skrajnie niekorzystne. Pośrednim argumentem za tym stanowiskiem jest również dopuszczalność zastąpienia wykupu przyznaniem nieruchomości zamiennej, która ma możliwość zapewnienia korzystania z nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Prawo żądania wykupu nieruchomości jest więc prawem wspólnym wszystkich współwłaścicieli i realizowane może być jedynie przez nich wszystkich łącznie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej w rozumieniu art. 195 § 1 kpc ma miejsce wtedy, gdy legitymacja czynna przysługuje nie każdemu z powodów oddzielnie, ale wszystkim łącznie, z takim skutkiem, że każdemu działającemu oddzielnie można zarzucić brak pełnej legitymacji procesowej, co w konsekwencji prowadzi do oddalenia powództwa. Stwierdził, że w niniejszej sprawie zachodzi współuczestnictwo konieczne wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a wobec prawidłowego zakreślenia terminu do przystąpienia

do sprawy K. L. i nie złożenia przez niego stosownego oświadczenia, brak jest po stronie powodowej wszystkich osób, których łączny udział w sprawie jest konieczny, co skutkowało oddaleniem powództwa. Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe, gdyż wobec stwierdzenia faktu współwłasności nieruchomości i braku po stronie powodowej wszystkich współwłaścicieli, badanie dalszych okoliczności sprawy stało się zbędne, gdyż po stronie powodowej występował brak legitymacji procesowej czynnej.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając nimi powodów jako osoby przegrywające sprawę.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego, a dokładnie naruszenie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r poprzez błędną wykładnię słowa "właściciel" przyjmując w tym przypadku jego potoczne znaczenie "współwłaściciel" co jest podstawą wydanego wyroku.
2. Naruszenie przepisów postępowania. Powód zarzucił, że jeżeli jest osobą nieuprawnioną do ubiegania się o zadośćuczynienie za zawłaszczoną bezprawnie jego własność, to sąd powinien "odrzuć" jego pozew bez wyznaczania rozprawy, lub wezwać go do uzupełnienia braków, (art. 199 § 1 K.p.c.) Tymczasem sąd skierował pozew na rozprawę i nie rozpatrując kierowanej do niego sprawy "oddalił" pozew uznając osobę powoda za nieuprawnioną do ubiegania się o jego własność.

Wskazując na powyższe nieprawidłowości powód wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości
2. zobowiązanie Sądu I Instancji do rozpoznania oddalonego powództwa w całości.
3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I i II instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie była zasadna, wobec czego nie mogła odnieść skutku i podlegała oddaleniu - za wyjątkiem części obejmującej rozstrzygnięcie w zaskarżonym wyroku o kosztach postępowania.

Wbrew temu, co wywodził powód, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej interpretacji i zastosowania art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz.778), uznając, że nie stanowi on podstawy do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda wynoszącego 1/3 udziału we współwłasności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...).

Jedną z generalnych zasad stosunków cywilnoprawnych jest swoboda umów, polegająca na tym, że same strony decydują o tym, czy w ogóle chcą zawrzeć daną umowę, dokonują swobodnego wyboru kontrahenta i decydują o treści umowy. Zgodnie z art. 353¹ kc, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Tylko w wyjątkowych przypadkach Sąd uprawniony jest nakazać stronie zawarcie umowy o określonej treści, z konkretnym partnerem - jeśli obowiązek zawarcia takiej właśnie umowy ciąży na pozwanym z mocy przepisów prawa. Zobowiązanie danego podmiotu do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy może zatem nastąpić wyłącznie w razie spełnienia się wszystkich niezbędnych przesłanek wskazanych w normie prawnej, z której obowiązek złożenia woli wynika, a ponadto, treść nakazanego przez Sąd oświadczenia woli musi mieć podstawy w tymże prawnym unormowaniu.

W niniejszym przypadku powodowie powoływali się na to, że zachodzi przesłanka z art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polegająca na tym, iż w związku z uchwaleniem

planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości powodów lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. W takiej sytuacji, zgodnie z powołanym przepisem, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Podkreślić należy, że powodowie dokonali wyboru roszczenia i domagali się w sprawie niniejszej nie odszkodowania lecz nakazania wykupu udziału we współwłasności nieruchomości. Są to zupełnie różne roszczenia. Z tego względu chybione były wywody apelującego powoda, w których podnosił, że jest uprawniony do „zadośćuczynienia” i powoływał się na to, że wyrokiem z 1987 r. Sąd Wojewódzki w K. w sprawie dotyczącej innej nieruchomości zasądził na jego rzecz odszkodowanie, skoro w sprawie niniejszej nie domagał się zasądzenia od pozwanej żadnej kwoty pieniężnej. Sąd Okręgowy, zgodnie z jednoznacznie określonym żądaniem pozwu, rozważył jego zasadność dokonując wykładni punktu 2) art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który dotyczy prawa żądania od gminy wykupienia nieruchomości lub jej części.

Niezależnie od tego, czy istotnie - jak twierdzą powodowie - w związku ze zmianą planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości powodów lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (kwestia ta jest sporna między stronami), w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły pozostałe, niezbędne przesłanki z powołanego wyżej przepisu, co było wystarczające dla uznania, że powództwo podlegało oddaleniu. Sąd władny jest zobowiązać Gminę do złożenia spornego oświadczenia woli tylko w razie równoczesnego istnienia wszystkich przesłanek wskazanych w art. 36 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których należy to, aby z roszczeniem wystąpiła osoba mająca status właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a także to, by przedmiotem wykupu była nieruchomość lub jej część. Przepisu tego nie można interpretować rozszerzająco.

Przedmiotowa nieruchomość położona w D. przy ul. (...) jest współwłasnością powodów oraz K. L., który nie przystąpił do sprawy w charakterze powoda. Jak prawidłowo wskazał Sąd Okręgowy, żądanie wykupu nieruchomości jest prawem wspólnym wszystkich współwłaścicieli i realizowane być może przez nich wszystkich łącznie. A zatem, powodowie jako posiadający łącznie tylko 2/3 udziałów we współwłasności nieruchomości, nie mieli legitymacji procesowej czynnej, by domagać się wykupu nieruchomości (art.195 kpc).

W tym miejscu zauważyć należy, że błędnie zarzucał powód, jakoby Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę rozstrzygnięcia potoczne znaczenie słowa „współwłaściciel”; było przeciwnie, to powód prezentuje w apelacji potoczne, własne rozumienie tego, kto jest właścicielem, a kto współwłaścicielem, zaś Sąd Okręgowy w sposób nie budzący wątpliwości posługiwał się pojęciami „współwłasność” i „współwłaściciele” w ich prawnym znaczeniu. Zgodnie z art.195 kc, własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną (art. 196§ 1 kc). Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art.199 kc).

Wywody apelującego dotyczące tego, że skoro współwłasność przedmiotowej nieruchomości jest współwłasnością łączną, to może on samodzielnie rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli są generalnie słuszne (art.198 kc), nie mają jednak znaczenia dla meritum sprawy, gdyż powództwo nie zostało oddalone z uzasadnieniem, iż powód nie ma prawa zbyć swego udziału we współwłasności łącznej nieruchomości lecz z tego powodu, że nie ma ustawowej podstawy, by zobowiązać pozwaną do nabycia od powoda udziału we współwłasności. Art. 36 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi bowiem wyłącznie o wykupieniu nieruchomości lub jej części, nie wymienia natomiast udziału we współwłasności.

Przypomnieć należy, że mimo przystąpienia przez K. K. (1) do sprawy w charakterze powódki, żądanie pozwu nie uległo zmianie - nadal jego przedmiotem było nakazanie pozwanej wykupu wyłącznie udziału powoda we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wspólnej. Powodowie nie domagali się nakazania wykupu nieruchomości (do czego

zresztą nie mieli legitymacji czynnej z uwagi na współuczestnictwo konieczne wszystkich współwłaścicieli, o czym wyżej).

Sąd Okręgowy słusznie uznał, że art. 36 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje podstaw do nałożenia na pozwaną obowiązku nabycia udziału powoda we współwłasności nieruchomości, czego domagał się S. K..

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga to, że pojęcie „części nieruchomości” zawarte w przedmiotowym przepisie prawa nie jest tożsame z udziałem we współwłasności, jak zdaje się rozumieć to skarżący powód, który wywodzi, że jest właścicielem części nieruchomości. Wykup części nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy sytuacji, gdy nie cała nieruchomość lecz tylko konkretna fizyczna jej część dotknięta jest negatywnymi skutkami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co uzasadnia wykupienie przez Gminę tego właśnie fragmentu; wymaga to geodezyjnego wydzielenia części nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności. Udział 1/3 we współwłasności, jaki przysługuje powodowi nie oznacza, że powód posiada na własność konkretny fragment nieruchomości odpowiadający obszarem 1/3 powierzchni całej wspólnej nieruchomości. Wynoszący 1/3 udział powoda dotyczy prawa własności, a nie fizycznej części nieruchomości. Dlatego z mocy art.206 kc powód jako współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania z całej rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Dopiero na skutek ewentualnego zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej może dojść do tego, że powód stanie się właścicielem - wyłącznym - obszaru gruntu, który przed podziałem był częścią nieruchomości wspólnej.

Zaakcentować należy, że oddalenie powództwa w niniejszej sprawie stwarza stan powagi rzeczy osądzonej tylko co do roszczenia powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda wynoszącego 1/3 udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). W razie ewentualnego wystąpienia w przyszłości przez wszystkich współwłaścicieli z powództwem przeciwko Gminie (...) o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od nich własności przedmiotowej nieruchomości, wynik sprawy niniejszej nie będzie powodował stanu powagi rzeczy osądzonej w odniesieniu do owego hipotetycznego postępowania sądowego (art.199 pkt.2 kpc).

Tak więc, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, a zarzuty apelacji co do oddalenia powództwa były bezzasadne, wobec czego w przeważającej części podlegała ona oddaleniu, natomiast co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu (objętego zaskarżeniem, które dotyczyło całego wyroku) Sąd Apelacyjny uznał za zasadne dokonanie zmiany przez nieobciążanie powodów tymi kosztami, na mocy art. 102 kpc. Z uwagi na przedmiot sprawy, w której powodowie wywodzą roszczenie z faktu negatywnego wpływu na ich własność uchwały Rady Miasta, a więc z doznania szkody na skutek działania jednostki samorządowej, zachodziły podstawy do zakwalifikowania niniejszego przypadku jako szczególnie uzasadnionego w rozumieniu art. 102 kpc, w kontekście zasad współzycia społecznego.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny w punkcie 1) sentencji dokonał zmiany zaskarżonego wyroku tylko w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, na mocy art.386§1 kpc w zw. z art. 378§ 2 kpc oraz w punkcie 2) sentencji na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałej części, jako bezzasadną.

SSA Ewa Solecka SSA Joanna Kurpierz SSA Joanna Naczyńska