

Sygn. akt I ACz 448/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Kowacz – Braun

Sędziowie: SA Paweł Czepiel , SA Grzegorz Krężolek

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2020 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Agencji (...) w W.

przeciwko S. D. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek zażalenia strony powodowej

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 17 czerwca 2020r,

sygn. akt : I C 420/20

### ***P o s t a n a w i a***

***uchylić zaskarżone postanowienie***

SSA Paweł Czepiel	SSA Anna Kowacz - Braun	SSA Grzegorz Krężolek
-------------------	-------------------------	-----------------------

Sygn. akt I ACz 448/20

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 czerwca 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę z powództwa Agencji (...)w W. przeciwko S. D. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o nabyciu przez pozwaną wskazanego w żądaniu pozwu udziału w nieruchomości składającej się działki nr (...) z obrębu(...)położonej w K. na osiedlu (...), za równoczesną zapłatą na rzecz powódki kwoty 4 648, 88 zł , przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla K.w K.

Z akt postępowania wynika , że Sąd I instancji, po wyłączeniu tego zindywidualizowanego rodzajowo i podmiotowo roszczenia do odrębnego rozpoznania, w sytuacji gdy Agencja skierowała roszczenie przeciwko wszystkim współwłaścicielom nieruchomości wspólnej , stanowiącej działkę nr (...) , obręb (...) udziały w której są związane ze stanowiącymi ich własność wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, w budynku wielomieszkaniowym, położonym na osiedlu (...) w K. , określając jego [ ogólną ] wartość jako sumę świadczeń pieniężnych do których byłaby zobowiązana , w warunkach nabycia udziałów w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) , która położona jest wokół nieruchomości wspólnej i ją lokalizacyjnie otacza , ocenił, iż wartość roszczenia skierowanego przeciwko S.D. (1)jest niższa aniżeli 75 000 złotych. Taki wniosek zdecydował o treści orzeczenia.

Strona powodowa zaskarżyła to orzeczenie zażaleniem , zarzucając mu:

1. naruszenie przepisu art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do rozpoznania żądania pozwu łącznie przeciwko wszystkim właścicielom lokali;

2. obrazę przepisu postępowania art. 72 k.p.c. poprzez uznanie, że w postępowaniu zachodzi przypadek, kiedy sprawę można kierować przeciwko każdemu z właścicieli lokali z osobna, podczas gdy w sprawach związanych z roszczeniem opartym o art. 209a u.g.n. wszyscy właściciele powinni występować w postępowaniu łącznie.

We wniosku środka odwoławczego postulowała wydanie przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcia kasatoryjnego oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

### **Rozpoznając zażalenie , Sąd Apelacyjny rozważył :**

Wniosek kasatoryjny środka odwoławczego jest uzasadniony.

Motywy faktyczne , które Agencja (...) powołała dla uzasadnienia zgłoszonego roszczenia , kierując je przeciwko wszystkim właścicielom wyodrębnionych lokali w budynku na osiedlu (...) w K. , z którymi były związane ich udziały w nieruchomości wspólnej jednoznacznie wskazują , że jego podstawą normatywną jest art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 [ jedn. tekst DzU z 2020 poz. 65] , a ściślej, ust. 3 w zw. z ust. 1 tej normy.

Zasadnicza dla oceny poprawności orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej jest odpowiedź na pytanie czy usprawiedliwionym było traktowanie tożsamyh co do istoty żądań zawartych w pozwie jako odrębnych roszczeń w znaczeniu procesowym , których adresatami byłiby indywidualnie oznaczeni pozwani właściciele lokali / współwłaściciele nieruchomości wspólnej / , którą jest działka gruntu nr ewidencyjny (...) z obrębem(...)„otoczona „ przez nieruchomość sąsiednią oznaczoną numerem (...)udziały w której mają być – zgodnie z żądaniem - nabytymi przez pozwanych od dotychczasowego właściciela Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję(...)

W ocenie Sądu II instancji stanowisko Sądu Okręgowego , które doprowadziło w swoich następstwach do wydania kwestionowanego instancyjnie orzeczenia, jest wadliwe.

Nie rozważył on przed wydaniem kontrolowanego instancyjnie orzeczenia tego , jaki charakter ma roszczenie Agencji , a w szczególności jak w okolicznościach stanowiących podstawę faktyczną powództwa przedstawia się kwestia legitymacji procesowej biernej , która jest bezpośrednio powiązana z rodzajem wielopodmiotowości po tej stronie procesu.

To zagadnienie rozstrzyga treść normy art. 209 a ust. 3 w zw z ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z jego ust. 3 tego przepisu roszczenie Skarbu Państwa / jednostki samorządu terytorialnego / o wykup nieruchomości sąsiedniej wobec nieruchomości wspólnej powstaje w warunkach faktycznych , opisanych w jego ustępie 1 , który czyni beneficjentem takiego samego rodzajowo roszczenia właścicieli lokali z którymi związane są udziały w takiej nieruchomości.

Roszczenie to - z woli ustawodawcy - ma , co wyraźnie wynika z treści tego przepisu, charakter łączny przysługując jedynie działającym wspólnie wszystkim właścicielom lokali. W przeciwnym przypadku roszczenie to nie materializuje się , a wystąpienie z nim przez poszczególnych właścicieli prowadzić będzie do oddalenia powództwa, wobec braku po ich stronie czynnej legitymacji procesowej.

Jak wskazano wyżej , roszczenie Skarbu Państwa / jednostki samorządu terytorialnego / wynikające z ust. 3 ustawy , powstaje tylko w warunkach , które wskazane są w ust. 1 art. 209 a u.g n.

Ta wzajemna współzależność zróżnicowana jedynie z punktu widzenia podmiotu , który jest uprawniony do sformułowania roszczenia jako takiego , uzasadnia wniosek , iż nie ma dostatecznych racji prawnych za tym aby różnicować je , w ramach wykładni tej normy, z wykorzystaniem jeszcze innych , niż wskazane w ustawie kryterium .

Wniosek taki jest tym bardziej usprawiedliwiony gdy wziąć pod rozwagę , że w następstwie zrealizowania roszczenia , niezależnie od tego ,czy zdecydują się z niego skorzystać właściciele czy Skarb Państwa / jednostka samorządu terytorialnego / nastąpi ten sam skutek w postaci powiększenia nieruchomości wspólnej.

Zatem mimo , że ust.3 art. 209a u.g.n. nie zawiera wprost wskazania jak ma być ukształtowana strona pozwana potencjalnego procesu mającego za przedmiot takie roszczenie należy przyjąć ,że musi być ono skierowane przeciwko wszystkim właścicielom lokali , których udział w postępowaniu ma charakter współuczestnictwa materialnego, koniecznego , po stronie biernej procesu w rozumieniu art. 72 §1 pkt 1 i §2 kpc.

Przy kwalifikacji roszczenia zgłoszonego w pozwie Agencji(...) jako /niepodzielnej / jedności mogącego być skierowanym tylko łącznie przeciwko wszystkim właścicielom lokali w budynku wielomieszkaniowym na osiedlu (...) w K., jego techniczny podział na odrębne postępowania/ sprawy /, w których żądania wykupu skierowane są przeciwko poszczególnym właścicielom wyodrębnionych lokali nie był usprawiedliwiony, a co najważniejsze z rozważanego punktu widzenia, oceny instancyjnej orzeczenia z dnia 17 czerwca 2020r nie zmienił charakteru roszczenia zgłoszonego w pozwie , jako takiego.

Ten wniosek ma także i to następstwo , że ów podział nie miał żadnego wpływu na określoną w pozwie przez Agencje (...) wartość przedmiotu sporu.

Pozostaje nią suma , która determinuje ocenę , iż właściwym rzeczowo do rozpoznania sprawy mającej za przedmiot roszczenie , którego podstawą materialną jest art. 209 a ust.3 w związku z ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest po myśli art. 17 pkt 4 kpc , Sąd Okręgowy w Krakowie.

Z podanych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji postanowienia , na podstawie art. 386 §4 w zw z art. 397 §3 kpc.

Z uwagi na charakter podjętego rozstrzygnięcia, Sąd II instancji nie rozstrzygał o kosztach postępowania zażaleniowego. Orzeknie o nich Sąd Okręgowy biorąc pod rozwagę ostateczny wynik sporu stron.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Anna Kowacz - Braun SSA Paweł Czepiel