

*Sygn. akt VI ACa 965/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 maja 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Borkowska (spr.)*

*Sędziowie: SA Ewa Stefańska*

*SO (del.) Tomasz Pałdyna*

*Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa K. M., J. K. (1), S. O., P. K., B. M., G. K., B. S., Ł. M., K. T., M. T. (1), A. K. (1)*

*przeciwko Gminie W.*

*o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli*

*na skutek apelacji powodów*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 28 czerwca 2013 r.*

*sygn. akt III C 320/13*

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że odstępuje od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej i w punkcie 3. w ten sposób, że odstępuje od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi;**

**2. oddala apelacje w pozostałej części.**

Syn. akt VI ACa 965/14

## UZASADNIENIE

Pozwem przeciwko Gminie W. z dnia 14 maja 2010 roku powodowie K. M., M. T. (2), J. K. (1), S. O., P. K., B. M., G. K., B. S., Ł. M. wnosili o przeniesienie własności działki za wynagrodzeniem. W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) (droga) o powierzchni 7808 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy- w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr (...) i która jest użytkowana jako droga ogólnodostępna stanowiąca ulice o nazwach (...). Powodowie wskazali, iż pozwana wybudowała na w/ w nieruchomości sieć wodociągów oraz zezwoliła na przeprowadzenie gazociągu, linii energetycznej oraz sieci telefonicznej. Według powodów wartość tychże urządzeń przewyższa wartość gruntu, dlatego też wobec treści przepisu art. 231 § 2 k.c. wnieśli o zobowiązanie Gminy W. do nabycia własności nieruchomości gruntowej położonej w W., stanowiącej działkę nr (...) (droga) o powierzchni 7808 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę

wieczystą nr (...) za wynagrodzeniem w łącznej wysokości 780800,00 zł oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztu procesu według norm przepisanych.

Na wezwanie Sądu powodowie wnieśli w dniu 9 czerwca 2010 r. (prezentata) pismo mające precyzować powództwo, w którym wskazali, że domagają się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu własności udziałów w powyżej opisanej nieruchomości za ceny proporcjonalne do ich wielkości, tj.: na rzecz G. K. za udział w wysokości 64/512 części kwotę w wysokości 97600,00 zł, B. M. za udział w wysokości 56/512 części kwotę w wysokości 85400,00 zł, K. M. za udział w wysokości 64/512 części kwotę w wysokości 97600,00 zł, S. O. za udział w wysokości 64/512 części kwotę w wysokości 97600,00 zł, P. K. za udział w wysokości 64/512 części kwotę w wysokości 97600,00 zł, M. T. (2) za udział w wysokości 56/512 części kwotę w wysokości 85400,00 zł, J. K. (2) za udział w wysokości 64/512 części kwotę w wysokości 97600,00 zł, B. S. za udział w wysokości 18/160 części kwotę w wysokości 87840,00 zł, Ł. M. za udział w wysokości 8/512 części kwotę w wysokości 12200,00 zł (k. 83-84).

W dniu 16 stycznia 2013 roku, w toku powadzonego postępowania, zmarła powódka M. T. (2). Spadek po zmarłej na podstawie ustawy nabyli wprost: syn K. T. w 1/2 części, wnuk M. T. (1) w 1/4 części oraz wnuczka A. K. (1) w 1/4 części / akt poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr (...) z dnia 14.02.2013 r. sporządzony przez notariusza S. P. z kancelarii notarialnej w O. - k. 511-513; akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 14.02.2013 r.

Postanowieniem z dnia 01 marca 2013 roku Sąd Okręgowy postanowił zawiesić postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 par. 1 pkt 1 k.p.c, a następnie je podjął z udziałem następców prawnych M. T. (2), K. T., M. T. (1) i A. K. (1) (k. 524).

W odpowiedzi na pozew Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Gmina W. wskazała, że brak jest po jej stronie legitymacji biernej, a sama nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) objętą KW (...) ma charakter drogi lokalnej, a nie gminnej. Dodatkowo, w ocenie pozwanej, gołosłowne są twierdzenie powodów jakoby Gminna W. realizowała na przedmiotowej nieruchomości jakiegokolwiek inwestycje.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2013 roku w punkcie pierwszym oddalił powództwo, w punkcie drugim orzekł o kosztach procesu, w punkcie trzecim nakazał pobranie od powodów nieopłaconych kosztów sądowych. Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Właścicielami nieruchomości położonej w W., gmina W., stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...), o całkowitej powierzchni 7808,00 m<sup>(2)</sup> dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr (...) są K. M. w 24/512 i 16/512 części, M. T. (2) w 40/512 i 18/160 części, J. K. (1) w 40/512 i 24/512 części, S. O. w 40/512 i 24/512 części, P. K. w 40/512 i 40/512 części, B. M. w 24/512 części, G. K. w 40/512 i 24/512 części, B. S. w 8/512 części, Ł. M. w 2/512 części, M. H. w 1/160 części, B. Z. w 1/160 części, K. D. i T. D. w 8/512 części na zasadach współwłasności majątkowej małżeńskiej, J. K. (3) i J. K. (4) w 5/512 części na zasadach współwłasności majątkowej małżeńskiej. (dowód: odpis zwykły księgi wieczystej KW (...), stan z dnia 26-05-2010 ). Opisana nieruchomość użytkowana jest jako droga. Wójt Gminy W. w dniu 22.03.1999 r. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla inwestora: (...) Komitetu (...), dotyczące budowy I etapu sieci wodociągowej z przyłączami w obrębie geodezyjnym W., ul. (...), gmina W.. Wójt Gminy W. w dniu 12.04.1999 r. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla inwestora (...) Komitetu (...) dla budowy II etapu sieci wodociągowej z przyłączami w obrębie geodezyjnym W. K., działki nr (...), gmina W.. Wójt Gminy W. w dniu 21.10.1998 r. po rozpatrzeniu wniosku Społecznego Komitetu (...) do Osiedla przy ul. (...) ustalił warunki zabudów i zagospodarowania terenu dla inwestycji na terenie wsi W., gmina W., obejmującą budowę sieci wodociągowej z przyłączami na terenie ulic (...). Wojewoda (...) w dniu 28.09.1999 roku utrzymał w mocy decyzję Wójta Gminy W. nr (...) z dnia 22.03.1999 r. W uzasadnieniu tej decyzji podano, że inwestor nie przedłożył zgody współwłaścicieli działki nr (...) na dokonanie inwestycji to jednak, zgodnie z art. 73 ustawy- z dnia 13.10.1998 roku (Dz. U. nr 133) nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 roku we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi

publiczne z dniem 01 stycznia 1999 roku stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Dlatego też, nie stwierdzono, że w przedmiotowej sprawie naruszono przepisy art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego. Uregulowanie zaś odszkodowania za przedmiotową nieruchomość określone jest zaś w przepisach art. 73 ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy – Prawo budowlane. Linia elektroenergetyczna 0,4 kV przy ul. (...) została wybudowana i przekazana w posiadanie Zakładowi (...) w 1991 roku, inwestycja ta została odebrana protokołem nr (...) z dnia 30.04.1991 roku. Linia elektroenergetyczna 0,4 kV z przyłączeniami przy ul. (...) została wybudowana w 1997 roku na podstawie decyzji nr (...) z dnia 23.01.1997 roku oraz decyzji nr (...) z dnia 23.05.1997 r. wydanych przez Wójta Gminy W.. Od w/w infrastruktury elektroenergetycznej (...) S.A. odprowadza podatek od nieruchomości za linie energetyczne do Urzędu Gminy W.. Urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej posadowione w W. przy ul. (...) zostały zamontowane i posadowione w 1993 roku przez (...) S.A. i stanowią jej własność. (...) S.A. odprowadza podatek od całego zakresu infrastruktury technicznej położonej na w/w drogach. W dniu 14 września 2001 roku Starosta Powiatowy w O. postanowił umorzyć postępowanie z wniosku Gminy W. o wydanie pozwolenia na przeprowadzenie sieci wodociągowej z przyłączami dla (...) Komitetu (...), na nieruchomości położonej we wsi W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,78 ha - droga, z uwagi na to, że inwestycja ta została już zrealizowana.

Wojewoda (...) decyzją z dnia 28 marca 2000 roku po rozpatrzeniu odwołania K. M. od decyzji Starosty Powiatu O. nr (...) z dnia 28.06.1999 r. zezwalającej (...) Komitetowi (...) przy ul. (...) w W. na wejście na teren działki nr (...) o pow. 0,78 ha położonej we wsi W. w celu przeprowadzenia sieci wodociągowej z przyłączami - uchylił zaskarżoną decyzję w całości i odmówił uwzględnienia wniosku o udzielenie zezwolenia na przeprowadzenie sieci wodociągowej na terenie przedmiotowej działki, albowiem (...) Komitet (...) nie jest podmiotem uprawnionym do uzyskania stosownego zezwolenia.

Wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2001 roku (sygn. akt I SA 668/00) Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę (...) Komitetu (...) w W. na decyzję Wojewody (...) z dnia 28 marca 2000 roku nr (...) w przedmiocie odmowy wydania zezwolenia na przeprowadzenie sieci wodociągowej z przyłączami.

Naczelnik Gminy W. decyzją z dnia 20.11.1986 roku zatwierdził plan realizacyjny działki nr (...) położonej we wsi W. przy ul. (...) gm. W., obejmujący wydzielenie działek budowlanych oznaczonych na planie realizacyjnym z zachowaniem warunków przewidzianych w tejże decyzji, a dotyczących m.in. uzyskania pozwolenia na budowę, zapewnienia wywozu nieczystości, wystąpienia do ZE o zaopatrzenie osiedla w energię elektryczną, uzyskania instalacji wodociągowej, elektrycznej.

W 1993 roku na działce nr (...) w W. wybudowany został razem z siecią osiedlową, gazociąg (...) przez (...) Komitet (...) w W., następnie przekazany zaś został do eksploatacji (...) Sp. z o.o. w W., Gmina W. nie ponosiła nakładów inwestycyjnych związanych z finansowaniem budowy gazociągu na przedmiotowej nieruchomości.

/

Starosta Powiatowy w O. w dniu 20 września 2001 roku umorzył postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę (...) o pow. 0,7800 linia położoną we wsi W. gm. W., albowiem zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy W., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy z dnia 26 maja 1994 roku, działka ta nie była określona jako teren przeznaczony pod drogę publiczną, a nadto w dniu 31 grudnia 1998 roku przedmiotowa działka-droga nie była we władaniu Skarbu Państwa, jak również jednostek samorządu terytorialnego.

/

W dniu 22 stycznia 2003 roku Wójt Gminy W. zwrócił się do Wojewody (...), na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133 poz. 872 z późn. zm.) o stwierdzenie nabycia własności gruntów zajętych pod drogę publiczną, a to działki znajdującej się w Gminie W., obręb W., nr ewidencyjny(...) o pow. 0,7800 ha.

Nazwy ulicom, przebiegającym przez przedmiotową działkę nadano w 1999 roku. Na przedmiotowej działce znajduje się instalacja wodna.

Wartość rynkowa prawa własności do działki ewidencyjnej numer (...) to kwota o wysokości 441.006,00 zł, zaś wartość odtworzeniowa urządzeń infrastruktury- technicznej na działce nr (...) to kwota w wysokości 453.870,00 zł. Przedmiotowa działka w całości wykorzystywana jest na drogę, przy czym na różnych odcinkach posiada różne nazwy w postaci czterech ulic: (...). Powyższa droga jest traktem gruntów, nieutwardzonym, nieurządzonym, a w okresie wiosenno-jesiennym podmokłym, występują na nim kałuże i błoto. Przedmiotowa działka wyposażona jest w infrastrukturę techniczną: urządzenia wodno-kanalizacyjne, urządzenia elektroenergetyczne i oświetleniowe, urządzenia telekomunikacyjne oraz urządzenia gazowe. Urządzenia wodno-kanalizacyjne, wybudowane na gruncie powodów są własnością (...) Komitetu (...) i stanowią własność 34 współwłaścicieli, który był inicjatorem i inwestorem we wzniesieniu urządzeń. Urządzenia elektroenergetyczne i oświetleniowe, znajdujące się na działce powodów zostały wybudowane ze środków właścicieli działek przyległych, zostały odebrane przez Zakład (...) (wykonawcę tychże urządzeń), a obecnie wchodzi w skład przedsiębiorstwa (...) S.A. Urządzenia telekomunikacyjne (na gruncie powodów) zostały wybudowane na koszt własny właścicieli działek przyległych. Urządzenia gazowe zostały wzniesione przez (...) i obecnie wchodzi w skład wyspecjalizowanego przedsiębiorstwa zajmującego się dystrybucją gazem. Wartość urządzeń znajdujących się na przedmiotowej działce wynosi: wartość urządzeń wodno-kanalizacyjnych 207.469 zł, wartość urządzeń elektroenergetycznych i oświetleniowych 146.509 zł, wartość urządzeń telekomunikacyjnych 18.491 zł, wartość urządzeń gazowych 81.401 zł.

(dowód: opinia biegłego w formie operatu szacunkowego - dr inż. M. J. (k. 200-448) oraz opinia uzupełniająca w formie ustnej (k. 521).

Sąd wskazał, że ustaleń dokonał na podstawie dokumentów urzędowych nie zakwestionowanych przez żadną ze stron, które stanowiły dowód tego co zostało w nich stwierdzone, inne dokumenty miały walor dokumentów prywatnych zgodnie ze skutkami z art. 245 k.p.c. Sąd wskazał z jakich względów nie uwzględnił części dokumentów, jak również przyczyn zaniechania ponownego zwrócenia się do (...) o dokumentację dotyczącą realizacji inwestycji związanej z przeprowadzeniem linii energetycznej. Sąd dokonał oceny dowodu z opinii biegłego sporządzonej w niniejszej sprawie wskazując, że metodologia przyjęta przez eksperta była prawidłowa, opinia sporządzona w sposób umożliwiający jej weryfikację, wnioski uzasadnione i poprzedzone logicznym wywodem.

Zdaniem Sądu powództwo okazało się niezasadne i podlegało oddaleniu wobec nie spełnienia przesłanek z art. 231 § 2 k.c.

Sąd odniósł się do kwestii formalnej i uznał, że wobec tego iż powodowie w pierwotnie sformułowanym powództwie domagali się przeniesienia własności całej nieruchomości na rzecz pozwanej gminy a dopiero na skutek wezwania sądu domagali się zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nabycie od nich odpowiednich udziałów we współwłasności- to modyfikacja ta wykraczała poza „sprecyzowanie” pozwu i — jako zasugerowana przez sąd - nie mogła być traktowana jako wyrażająca wolę powodów. Dlatego zmianę żądania pozwu w tym zakresie Sąd uznał za jego przedmiotową modyfikację, jednocześnie wyraził pogląd, że skoro pierwotnie sformułowane roszczenie nie zostało w jakikolwiek sposób cofnięte, to faktycznie w sprawie rozpoznać należało dwa żądania, a więc sformułowane w pozwie oraz kolejnym piśmie powodów. Zdaniem Sądu skoro przedmiotem postępowania było również żądanie nabycia własności całej nieruchomości, której powodowie są współwłaścicielami, to po stronie powodowej zachodziło współuczestnictwo konieczne z pozostałymi, nie wnoszącymi powództwa, współwłaścicielami (art. 72 § 2 k.p.c.). To zaś nakładało na sąd obowiązek zawiadomienia tych pozostałych osób na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. Czynność ta została dokonana (postanowienie z dnia 1 marca 2013 r. — k. 521), jednakże osoby zawiadomione nie przystąpiły do sprawy w charakterze powodów w ustawowym terminie dwóch tygodni. Pomimo więc tego, że do akt wpłynęły ich pisma zgłaszające swój udział po stronie powodowej, czynności te nie mogły odnieść skutku określonego w art. 198 § 2 k.p.c. wobec nich i pozwanej, jako że zostały złożone po terminie określonym w art. 195 § 2 k.p.c. - były bezskuteczne, dlatego nie uwzględniono tych osób w sentencji orzeczenia jako powodów. Bezskuteczność przystąpienia do sprawy w charakterze powodów osób, których udział był konieczny, w sposób oczywisty, zdaniem Sądu powodował brak

pełnej (łącznie) legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej, co skutkowało musiałoby oddaleniem powództwa sformułowanego pierwotnie w pozwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1997 r., II CKN 326/97).

Zdaniem Sądu drugie ze sformułowanych żądań, a więc dotyczące nabycia przez pozwaną przysługujących im udziałów we współwłasności nieruchomości podległo również oddaleniu, wobec nie wykazania, że spełnione zostały ustawowe przesłanki określone w art. 231 § 2 k.c., Powodowie udowodnili jedynie, iż są właścicielami gruntu, a to nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Przepis art. 231 § 2 k.c. wymaga, aby wzniesione na gruncie budowle, urządzenia były o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten działki. Dopiero gdy ziści się ta przesłanka, właściciel gruntu może żądać od tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, aby ten nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Ocena, czy dysproporcja ta istnieje, należy do Sądu, który ocenił, że dysproporcja taka nie zaszła. Z opinii biegłego wynika, iż własność rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 44.1006,00 zł, zaś wartość odtworzeniowa urządzeń infrastruktury technicznej na tej samej działce wynosi łącznie 453.870,00 zł. Różnica więc pomiędzy wartością urządzeń infrastruktury a wartością gruntu, na którym te urządzenia zostały wybudowane wynosi nominalnie kwotę 12.684,00 zł, tj. jedynie 2,92%. Nie jest to zatem „znaczna” dysproporcja, która ta musi być większych rozmiarów; brak jest ustawowych mierników, lecz odniesienie do języka potocznego i powszechnego rozumienia tego słowa wskazuje, że różnica ta powinna być spora, pokaźna, dużych rozmiarów. W niniejszej sprawie wartość nieruchomości oraz urządzeń właściwie pozostawała na takim samym poziomie. Sąd wskazał, że infrastruktura wodnokanalizacyjna, elektroenergetyczna, oświetleniowa, telekomunikacyjna i gazowa niewątpliwie jest innym urządzeniem, do którego odnosi się przepis art. 231 k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, że to nie pozwana Gmina W. wzniosła na gruncie powodów budynek lub inne urządzenia. Przez „wzniesienie budynku”, w znaczeniu powołanego przepisu rozumieć należy nie tylko prace przejawiające się w osobistym wykonaniu budowy, ale również wykonanie budowy przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo, któremu samoistny posiadacz zlecił to na swój koszt (np. jako inwestor). W ocenie Sądu I instancji powodowie nie udowodnili tego, aby pozwana choćby w ten pośredni sposób wzniosła „inne urządzenia”. Zważywszy również należy na to, iż przytoczony w ustalonym stanie faktycznym tok i przebieg postępowania administracyjnego w przedmiocie wydawania licznych decyzji administracyjnych mogłyby mieć jedynie znacznie przy ocenie dobrej lub złej wiary wznoszącego te urządzenia. Zgromadzone dokumenty wskazywały, że urządzenia wodnokanalizacyjne, wybudowane na gruncie powodów są własnością kilkudziesięciu współwłaścicieli, zaś inwestorem był społeczny komitet, a więc te właśnie osoby.

Urządzenia elektroenergetyczne i oświetleniowe, znajdujące się na działce powodów zostały wybudowane ze środków właścicieli działek przyległych, odebrane przez Zakład (...) (wykonawcę tychże urządzeń), a obecnie wchodzi w skład przedsiębiorstwa (...) S.A. Brak było jakichkolwiek dowodów na to, że pozwana gmina chociażby pośrednio uczestniczyła w ich wzniesieniu. Urządzenia telekomunikacyjne (na gruncie powodów) zostały wybudowane na koszt własny właścicieli działek przyległych. Urządzenia gazowe zostały wzniesione przez (...) i obecnie wchodzi w skład wyspecjalizowanego przedsiębiorstwa zajmującego się dystrybucją gazem. Brak było dowodów na to, że pozwana gmina chociażby pośrednio była podmiotem, który brał udział w finansowaniu (a więc „wzniesieniu”) inwestycji.

Sąd wskazał, że art. 231 § 2 k.c. przyznaje właścicielowi roszczenie przeciwko temu, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, aby nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie to przysługuje więc właścicielowi bez względu na dobrą czy złą wiarę posiadacza. Budynek lub inne urządzenia, o których mowa w art. 49 k.c., wchodzące w skład przedsiębiorstwa, pozostają jego składnikiem majątkowym i nie stanowią części składowej gruntu, jeżeli są one przedmiotem użyteczności publicznej, a ich usunięcie byłoby utrudnione ze względu na ich przeznaczenie, wówczas właściciel gruntu może żądać nabycia własności zajętej pod budowę działki na podstawie art. 231 § 2 (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 13 stycznia 1995 r., III CZP 169/94, LexPolonica nr 304162, OSNC 1995, nr 4, poz. 64). Jeżeli wspomniane urządzenia zostały wzniesione przez kilku współposiadaczy, których zakresu współposiadania nie da się ustalić, domniemywa się równość udziałów; stosunek ten jest miarodajny dla określenia udziału we współwłasności zajętej pod budowę działki (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 21 listopada 2003 r., III CZP 85/03, LexPolonica nr 365036, OSNC 2005, nr 1, poz. 2). Roszczenie właściciela o wykup gruntu skierowane

powinno więc być przeciwko wszystkim współposiadaczom tychże urządzeń i prowadzi do nabycia przez nich w drodze orzeczenia sądowego własności nieruchomości w równych ułamkowych częściach.

Jako, że roszczenie właścicieli gruntów skierowane było wobec Gminy W., Sąd uznając, iż brak jest po stronie pozwanej legitymacji biernej powództwo oddalił. Sąd odniósł się do argumentów powodów, jakoby droga przebiegająca przez przedmiotową działkę miałyby być budynkiem lub innym urządzeniem. Zgodził się z poglądem, że droga jest innym urządzeniem w rozumieniu przepisu art. 231 k.c., jednak tylko wtedy o ile, droga ta wypełnia definicję drogi określonej w przepisie art. 4 pkt. 2 drogi ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 260). Zgodnie z w/w przepisem droga jest to budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Zdaniem Sądu I instancji nawet gdyby uznać, że droga została urządzona i mogłaby zostać uznana za inne urządzenie w rozumieniu art. 231 k.c., to rolą powodów było udowodnienie kto, w jakim czasie i w jakim zakresie wznosił drogę, a nadto wykazanie, że stanowi ona obiekt o wartości przewyższającej wartość zajętej działki, co wymagałoby innego, nowego dowodu z opinii biegłego, który musiałby porównać wartość nieruchomości bez urządzonej drogi oraz w stanie aktualnym. Tego rodzaju wniosków jednak nie zgłaszano.

Zdaniem Sądu nie można podzielić twierdzeń powodów, jakoby przebiegająca przez ich działkę droga była drogą publiczną - gminną. W przepisie art. 2a ustawy o drogach publicznych została określona struktura własnościowa dróg publicznych w sposób nie dopuszczający wyjątków. Z przepisu tego wynika zarazem zakaz przenoszenia własności dróg publicznych na rzecz podmiotów innych niż wymienione w tym przepisie. A zatem z woli ustawodawcy drogi publiczne zostały zaliczone do kategorii rzeczy o ograniczonym obrocie. Zaliczenie drogi do kategorii dróg gminnych jest możliwe tylko w odniesieniu do dróg stanowiących własność samorządu gminnego (tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 08 listopada 2011 roku, sygn. akt II SA/Kr 15/2011, Lex Polonica nr 309050). Zgodnie zaś z art. 7 ust. 2 ustawy o drogach zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego powiatu. Tylko więc w tym trybie droga stanowiąca własność gminy może uzyskać status drogi publicznej. Brak uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o drogach publicznych powoduje, iż droga stanowiąca własność gminy w świetle przepisów tej ustawy jest drogą wewnętrzną, o której mowa w art 8 ust 1 ustawy. Skoro więc przedmiotowa działka, jak to w niniejszym postępowaniu zostało wykazane, jest własnością powodów - osób fizycznych, to nawet gdyby istniała uchwała rady gminy o zaliczeniu drogi przebiegającej przez działkę powodów do kategorii drogi gminnej, to i tak droga taka, z uwagi na to, iż działka na której droga ta jest położona nie stanowi własności samorządu gminy W., statusu drogi publicznej uzyskać nie może. W związku z powyższym uznać należało, iż trakt przebiegający przez nieruchomość powodów nie jest drogą gminną czy też inną drogą publiczną.

Sąd uznał, że w sprawie nie mógł znaleźć również zastosowania powoływany przez powodów art. 126 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zważywszy na datę, w jakiej doszło do wzniesienia urządzeń infrastruktury gazowej, elektrycznej, itd., należało mieć na uwadze brzmienie przepisu obowiązujące do dnia 27.11.2010 r., który czynił legitymowanym biernie do zgłoszenia żądania nabycia własności Skarb Państwa reprezentowany przez właściwego starostę, co wykluczało możliwość zgłoszenia stosownego żądania wobec pozwanej w niniejszej sprawie Gminy. Nawet jednak zważywszy na to, że stosowne postępowanie dotyczące wywłaszczenia nieruchomości nie zostało wszczęte (art. 2 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami), to aktualne brzmienie przepisu daje podstawę do domagania się przez właściciela nabycia własności od podmiotu, który zajął nieruchomość. Skoro to nie gmina wybudowała urządzenia przesyłowe, to brak podstaw do przyjęcia, że to gmina była podmiotem, który dokonał zajęcia nieruchomości. Tym samym powyżej powołany art. 126 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami również nie pozwalał na uwzględnienie powództwa.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 490). O kosztach sądowych nie uiszczonych przez powodów Sąd orzekł na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 u.k.s.c.

Od powyższego wyroku powodowie: K. M., J. K. (1), S. O., P. K., B. M., G. K., B. S., Ł. M., K. T., A. K. (1) i M. T. (1) wnieśli apelacje zaskarżając w całości (pkt I, II i III) wyrok Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie z dnia 28 czerwca 2013 r., wyrokowi temu zrzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającą na błędnym przyjęciu jakoby powodowie nie wykazali, że pozwana wybudowała na nieruchomości powodów inne urządzenie, jakim jest droga wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej (art. 231 §2 k.c. w zw. z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 1985, Nr 14, poz. 60 ze zm.) i art. 5 k.c.) podczas gdy z zebranego w sprawie materiału wynika, że pozwana urządziła na działce nr (...) ulice (...), ulice te posiadają parametry drogi publicznej (opinia biegłej), na wybudowanie w tej ulicy urządzeń infrastruktury technicznej jakie zwykle wbudowuje się w drogi wyraziła zgodę pozwana Gmina, pozwana jest właścicielem sieci wodociągowo-kanalizacyjnej wbudowanej w nieruchomość powodów (działkę (...)) a zatem na gruncie powodów wybudowała jako posiadacz samoistny „inne urządzenie” w postaci drogi, mającej charakter drogi publicznej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, jako całości działki o nr ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 7808,00 m<sup>2</sup> należącej do powodów. Zgodnie z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 441.006,00 zł., a wartość odtworzeniowa infrastruktury technicznej na tej samej nieruchomości wynosi 453.870,00 zł., a tym samym całkowita wartość urządzenia, o którym w art. 231 §2 k.c. w zw. z art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej wynosi 894.876,00 zł., co w konsekwencji wskazuje, iż wartość tak rozumianego urządzenia przekracza znacznie wartość zajętej pod to urządzenie nieruchomości; nadto urządzenie to jest wykorzystywane jak droga i wraz z przebiegającą instalacją techniczną zaspokaja potrzeby mieszkańców, co uniemożliwia jej zagospodarowanie przez powodów i mając na względzie zasady współżycia - społecznego uzasadnia przeniesienie własności nieruchomości na pozwaną za słusznym wynagrodzeniem;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 49 §1 k.c. w zw. z art 55<sup>1</sup>k.c. w zw. z art. 13 i 33 k.c. poprzez ich niezastosowanie, polegające na błędnym uznaniu jakoby instalacja wodnokanalizacyjna przebiegająca przez nieruchomość powodów należy do (...) Komitetu (...), w sytuacji gdy ww. instalacja wchodzi w skład przedsiębiorstwa Zakładu (...) w W. stanowiącego jednostkę budżetową Gminy W., a tym samym bezpośrednio stanowi własność pozwanej;

3) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, a to art. 232 k.p.c. oraz art. 233 §1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, iż opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie uwzględnia wartości przedmiotowej nieruchomości bez urządzonej drogi, w sytuacji gdy opinia ta jasno i precyzyjnie wskazuje wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 441.006,00 zł., która została zaakceptowana przez obie strony procesu toteż skoro Sąd I instancji powziął wątpliwości, co do wartości nieruchomości bez urządzonej drogi oraz w stanie aktualnym, mógł z urzędu dopuścić dowód z nowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - któremu zakreśliłby odpowiednie tezy, przerzucając zaś na stronę konieczność wniosku w tym zakresie Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę, iż tylko w ocenie Sądu sporządzona opinia okazała się niewystarczająca a strona przed ogłoszeniem motywów orzeczenia nie mogła wiedzieć, iż wnioski opinii miałyby być niewystarczające;

4) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, a to art. 228 §1 k.p.c. w zw. z art. 328 §2 k.p.c. polegające na pominięciu okoliczności powszechnie znanych, iż instalacja wodnokanalizacyjna znajdująca się na terenie Gminy W. wchodzi w skład przedsiębiorstwa Zakładu (...) w W., a fakt ten stanowił ogólnodostępną dla stron oraz Sądu informację i wskazuje na zasadność roszczenia powodów w stosunku do pozwanej;

5) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, a to art. 102 k.p.c. oraz art. 83 w zw. z art 113 §1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych polegające na zasądzeniu od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, gdy ze względu na sytuację majątkową powodów sąd pierwszej instancji mógł skorzystać z instytucji zwolnienia powodów w całości z ponoszenia kosztów procesu na rzecz pozwanej; nadto nieuprawnionym zasądzeniem od powodów na rzecz Skarbu Państwa wydatków związanych z opinią biegłego, w sytuacji gdy Sąd dopuszczając dowód z opinii biegłego sądowego uznał za uzasadnione wyliczenie wartości

rynkowej nieruchomości i wartości infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości powodów, przeto powodowie nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji związanych ze zmianą składu sędziowskiego i przejęcia wydatków związanych ze sporządzoną opinią na rzecz Skarbu Państwa, gdy strona powodowa nie została wezwana do złożenia zaliczki celem sporządzenia przedmiotowej opinii, a tym samym powodowie nie mogli złożyć wniosku o zwolnienie z kosztów sądowych w zakresie sporządzonej opinii przez biegłego sądowego; orzeczenie zaś obciążające powodów kosztami opinii, w sytuacji wcześniejszego przejęcia tych kosztów na Skarb Państwa pozbawiło de facto powodów możliwości ubiegania się o zwolnienie od kosztów w tym zakresie; sprzeczne zaś z faktami jest twierdzenie Sądu jakoby wnioski powodów o zwolnienie z opłat związanych z kosztami opinii biegłego zostały oddalone bowiem nie były w ogóle składane i badane wnioski w tym zakresie wobec przejęcia tych kosztów na Skarb Państwa.

Na zasadzie art. 381 k.p.c. wniósł o dopuszczenie dowodów z dokumentów w instancji odwoławczej, wskazując, iż potrzeba ich przedłożenia wynika z treści uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji w zakresie niewłaściwych ustaleń dotyczących właściciela urządzeń wodnokanalizacyjnych na nieruchomości powodów:

- odpisu uchwały Nr (...) Rady Gminy W. z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie utworzenia Zakładu (...) w W. wraz ze statutem Zakładu (...) w W. stanowiącego załącznik Nr (...) do ww. uchwały - na okoliczność nabycia własności urządzeń wodnokanalizacyjnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa przez pozwaną Gminę W.;

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez :

1) przeniesienie na rzecz pozwanej Gminy W. własności udziałów w nieruchomości gruntowej położonej w W. stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 7808,00 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) i która jest użytkowana jako droga ogólnodostępna stanowiąca ulice o nazwach (...) za wynagrodzeniem w łącznej wysokości 441.006,00 zł. proporcjonalnie do ich wielkości tj. z zasądzeniem na rzecz:

- G. K. za udział w wysokości 64/512 części kwoty 55.125,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- B. M. za udział w wysokości 56/512 części kwoty 48.235,03 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- K. M. za udział w wysokości 64/512 części kwoty 55.125,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- S. O. za udział w wysokości 64/512 części kwoty 55.125,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- P. K. za udział w wysokości 64/512 części kwoty 55.125,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- J. K. (1) za udział w wysokości 64/512 części kwoty 55.125,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- B. S. za udział w wysokości 18/160 części kwoty 49.613,17 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- Ł. M. za udział w wysokości 8/512 części kwoty 6.890,71 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- K. T. za udział w wysokości 28/512 części kwoty 24.117,51 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,



- M. T. (1) za udział w wysokości 14/512 części kwoty 12.058,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- A. K. (2) za udział w wysokości 14/512 części kwotę 12.058,75 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji z uwzględnieniem zwrotu przez pozwaną na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za instancję odwoławczą. Niezależnie od powyższego wniesli o zmianę pkt II i III zaskarżonego wyroku (postanowienia o kosztach) poprzez nieobciążanie powodów zwrotem kosztów zastępstwa procesowego wobec szczególnie uzasadnionej sytuacji nadużycia prawa podmiotowego przez pozwaną, która korzysta z własności powodów - art. 102 k.p.c. ) za pierwszą instancję oraz uchylenie pkt III zaskarżonego wyroku i przejęcie kosztów opinii na Skarb Państwa wobec zaniechania wezwania powodów do uiszczenia zaliczek oraz wobec zwolnienia powodów z kosztów sądowych i istnienia tych samych przesłanek zwolnienia z dalszych kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacje wniesione przez powodów zasługiwały na uwzględnienie jedynie w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia Sądu I instancji o kosztach. W ocenie Sądu Apelacyjnego w oparciu o należycie oceniony materiał dowodowy, Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w przytoczonym powyżej zakresie przyjmuje za własne, podziela także zasadniczą ocenę prawną dokonaną przez ten Sąd. Podstawą roszczeń powodów był art. 231 § 2 k.c. z powołanego przepisu wynika, że właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Przepis ten stwarza możliwość „legalizacji” prawnorzeczowej budowy na cudzym gruncie, z inicjatywą której może wystąpić właściciel nieruchomości.

Wskazany §2 art. 231 k.c. samodzielnie określa przesłanki roszczenia właściciela o wykup, bez powiązania z określoną w § 1 przesłanką podmiotową samoistnego posiadania w dobrej wierze. Nie oznacza to jednak, że legitymowanym biernie jest ten kto wznosił budynek lub inne urządzenie, bez względu na to czy był posiadaczem. Dyrektywy wykładni językowej, przy braku przeciwskażeń wykładni funkcjonalnej i systemowej, normy wyrażonej w art. 231 k.c. przemawiają za przyjęciem, że przedmiotowe roszczenie właściciel może kierować przeciwko każdemu posiadaczowi samoistnemu oraz zależnemu w dobrej lub złej wierze, który ponadto wznosił budynek lub inne urządzenie. Przy czym należy mieć na uwadze, że posiadanie zależne nie może być wykonywane na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego: użytkowania, najmu, dzierżawy, które to stosunki prawne rozstrzygają o rozliczeniach stron i wówczas art. 231 § 2 k.c. nie ma zastosowania. Identycznie natomiast jak w przypadku roszczenia posiadacza z art. 231 § 1 k.c. ustawodawca ukształtował przedmiotowe przesłanki roszczenia właściciela gruntu. Roszczenie to powstaje w razie wzniesienia budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki. Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego przyjął, że urządzenia infrastruktury technicznej, na którą składają się urządzenia wodnokanalizacyjne, elektroenergetyczne i oświetleniowe, telekomunikacyjne i gazowe przedstawiają wartość 453.870 zł, natomiast wartość zajętej na ten cel działki wynosi 441.006 zł. Różnica pomiędzy tymi wartościami wynosi 12.864 zł – słusznie Sąd I instancji uznał, że różnica ta nie jest znaczna. Nie sposób podzielić argumentacji apelujących, z której wynika, że innym urządzeniem o którym mowa w art. 231 § 2 k.c. w rozpoznawanej sprawie jest droga. Z przedłożonych dowodów nie wynika bowiem, aby na nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) została urządzona droga. Fakt wykorzystywania nieruchomości jako drogi ogólnodostępnej nie świadczy jeszcze o tym, że taka droga została rzeczywiście urządzona. Prawidłowo Sąd I instancji ustalił, że na nieruchomości istnieje trakt gruntowy, nieutwardzony i nieurządzony, nie przesądza o także o kwalifikacji nieruchomości jako drogi - okoliczność nadania urzędowych nazw ulicom. Słusznie także Sąd I instancji odnosząc się do tej kwestii wskazał, że powodowie nie podjęli inicjatywy w zakresie wykazania jaki podmiot to inne urządzenie, którym miała być droga, miał wnieść. Brak jest podstaw do uznania, że tym podmiotem była pozwana gmina. Nie sposób także zaakceptować poglądu

forsowanego w apelacji jakoby wartość wycenianego urządzenia jakim ma być droga, przy zachowaniu zastrzeżeń poczynionych wcześniej, wynosiła 894.876 zł, którą skarżący uzyskał poprzez dodanie wartości nieruchomości i wartości urządzeń infrastruktury technicznej – to rozumowanie jest bowiem obarczone błędem logicznym. Skarżący uznaje, że urządzenia infrastruktury technicznej są związane z urządzeniem drogi – a tak przecież nie jest, skoro są to urządzenia wodno-kanalizacyjne, gazowe czy też telekomunikacyjne. Skarżący pomija przy tym w apelacji kwestię zasadniczą, że to nie gmina wniosła urządzenia infrastruktury – inne urządzenia w rozumieniu art. 231 § 2 k.c., na co słusznie w pierwszej kolejności zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Nie zmienia tej oceny podnoszona okoliczność przejścia na własność gminy urządzeń wodno-kanalizacyjnych. Sąd Apelacyjny wnioski dowodowe w tym zakresie pominął na zasadzie art. 381 k.p.c. – uznając je za spóźnione.

Trudno także nie dostrzec, wracając do przesłanek podmiotowych roszczenia, że pozwana gmina nie jest ani nie była posiadaczem samoistnym, ani zależnym spornej nieruchomości. Posiadaczem rzeczy zgodnie z art. 336 k.c. jest ten kto nią faktycznie włada, w rozumieniu tego przepisu na posiadanie składają się dwa konieczne elementy: element fizyczny (*corpus*) oraz element psychiczny (*animus*) i żadnego z nich nie można przypisać gminie. A zatem skoro z roszczeniem o wykup na podstawie art. 231 § 2 k.c. właściciel może wystąpić tylko przeciwko posiadaczowi, który wniósł urządzenie – a w rozpoznawanej sprawie pozwana gmina przesłanek tych nie spełnia – powództwo zostało prawidłowo oddalone.

Na zakończenie należy odnieść się do wyrażonych przez Sąd I instancji uwag dotyczących kwestii formalnych. Nie można podzielić poglądu, że pomiędzy współwłaścicielami dochodzącymi roszczenia o wykup gruntu przez inwestora w trybie art. 231 § 2 k.c. zachodzi współuczestnictwo konieczne wszystkich współwłaścicieli w rozumieniu art. 72 § 2 k.p.c.. Należy uznać, że każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do tego, aby samodzielnie we wspólnym interesie wszystkich współwłaścicieli dochodzić tego roszczenia dotyczącego wspólnego mienia z uwzględnieniem normy art. 209 k.c.

Pogląd Sądu Okręgowego, z którego zdaje się wynikać, że w sprawach, których przedmiotem są prawa i obowiązki wynikające ze współwłasności, po stronie współwłaścicieli zachodzi zawsze współuczestnictwo konieczne, nie jest trafny. Kwestia ta winna być rozważana na tle konkretnego stosunku prawnego. Prawa i obowiązki bowiem wynikające ze współwłasności są bowiem zróżnicowane i wielorakie. W związku z tym na tle spraw dotyczących współwłasności może występować różnego rodzaju współuczestnictwo, z tym zastrzeżeniem, że zawsze będzie to współuczestnictwo materialne, gdyż wzajemne stosunki prawne zachodzące pomiędzy współwłaścicielami opierają się na więzi wewnętrznej – materialnej. Wiąż ta sięga istoty łączącego ich stosunku materialnoprawnego, jaki właśnie wynika z istoty współwłasności. Może jednak na tle współwłasności zachodzić współuczestnictwo jednolite, jeżeli w ramach konkretnego stosunku prawnego istnieje prawna konieczność jednolitego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich współwłaścicieli, np. w procesach o wydanie przedmiotu najmu lub dzierżawy, gdy powód domaga się wydania mu całej rzeczy do rąk wszystkich współwłaścicieli (por. uchwałę SN z dnia 10.X.1964 r. III CO 53/64, OSPiKA 1968, nr 2, poz. 29 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 15.IX.1960 r. I CO 16/60, OSN 1961, z. II, poz. 31). Nie można jednak w świetle przedstawionej sytuacji mówić o współuczestnictwie koniecznym, skoro do wytoczenia powództwa windykacyjnego legitymacja procesowa przysługuje każdemu ze współwłaścicieli. (por. orzeczenie Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r. III CRN 288/75). Nie było także prawidłowa ocena Sądu I instancji, że czynności podjęte przez osoby zawiadomione w trybie art. 195 § 2 k.p.c. zostały dokonane po upływie ustawowego terminu dwóch tygodni.

Jak wynika bowiem z odpisów pism skierowanych do tych osób, zostały one jedynie zawiadomione o toczącym się postępowaniu, w piśmie tym wymieniono strony procesu oraz jego przedmiot poprzez wskazanie „o roszczenie z art. 231 k.c.”. Brak jest w rzeczonych pismach po pierwsze informacji o możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze powodów, jak i wskazania terminu na zgłoszenie przystąpienia do procesu w trybie art. 195 § 2 k.p.c. (k. 529-534). W tej sytuacji konkluzja Sądu, że oświadczenia zawiadomionych osób o przystąpieniu do sprawy – zostały złożone po upływie terminu jest oczywiście nieuprawniona. Osoby te nie mogą bowiem ponosić negatywnych konsekwencji niepełnego pouczenia zawartego w kierowanych do nich pismach pochodzących z sądu. Nie ma to jednak w sprawie znaczenia, skoro zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zachodzi pomiędzy współwłaścicielami dochodzącymi roszczenia o

wykup gruntu przez inwestora w trybie art. 231 § 2 k.c. współuczestnictwo konieczne. Wadliwa w konsekwencji była konkluzja Sądu o braku pełnej (łącznej) legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej, co skutkowało oddaleniem powództwa sformułowanego pierwotnie w pozwie, za oddaleniem powództwa przemawiał bowiem brak spełnienia podmiotowych i przedmiotowych przesłanek roszczenia opartego o normę art. 231 § 2 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego na gruncie art. 231 § 2 k.c. jest także dopuszczalna możliwość żądania wykupu przez współwłaściciela z własnej inicjatywy niepołączonej z dochodzeniem wspólnego prawa –przysługującego mu udziału we współwłasności ułamkowej nieruchomości przez inwestora. Jest to pogląd niejednolicie rozstrzygany w orzecznictwie, jak chodzi o realizację roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez posiadacza, podnosi się bowiem, że nie taki jest cel wskazanego przepisu, którym jest likwidacja niekorzystnego spłotu interesów, jaki powstaje na skutek budowy na cudzym gruncie. Tym niemniej zdaniem części przedstawicieli doktryny taka możliwość jest dopuszczalna, w takiej sytuacji stosunek współwłasności nawiązuje się między dotychczasowym właścicielem gruntu a nabywcą udziału. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest także przeszkód do uznania za dopuszczalne możliwości żądania wykupu przez współwłaściciela przysługującego mu udziału we współwłasności ułamkowej nieruchomości przez inwestora. Przemawia za tym charakter udziału, jako wyłącznego prawa współwłaściciela, którym może on rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli, jak i to, że udział ten stanowi „ułamkową”, według dawnej terminologii „idealną” część wspólnego prawa niepodzielonej rzeczy. W takiej sytuacji analogicznie powstanie stosunek współwłasności między dotychczasowym właścicielem gruntu a inwestorem - nabywcą udziału.

Na zakończenia należy wskazać, że o ile zarzuty dotyczące nadużycia prawa przez pozwaną gminę, która uchyliła się od przejęcia nieruchomości a jednocześnie w toku postępowań administracyjnych związanych z wydawaniem pozwoleń na budowę powoływała się na publiczny charakter drogi – nie mogły odnieść zamierzonego skutku w postaci uwzględnienia roszczenia, o tyle te okoliczności świadczą na korzyść powodów jeżeli chodzi o zastosowane reguły słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu. Dlatego zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 102 k.p.c., charakter sprawy przemawiał bowiem za odstąpieniem od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi, jak również obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej. Z tego względu wyrok został zmieniony na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaś w pozostałej części apelacje podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 378 § 2 k.p.c. w granicach zaskarżenia z urzędu rozpoznał sprawę także na rzecz współuczestników, którzy apelacji nie opłacili, skoro będące przedmiotem zaskarżenia prawa były dla nich wspólne.