

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Gutowska-Czulik

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017 r.

sprawy z powództwa M. W. (1) i M. W. (2)

przeciwko Gminie (...)

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Sp. z o.o. w G.

o nakazanie

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powodów M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz pozwanej Gminy (...) kwotę 10 800 zł. (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Zasądza od powodów M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz interwenienta ubocznego (...) Sp. z o.o. w G. kwotę 3 216 zł. (trzy tysiące dwieście szesnaście złotych) tytułem opłaty od interwencji oraz kwotę 10 817 zł. (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
4. Nakazuje ściągnąć od powodów M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 15 759 zł. (piętnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. (1) i M. W. (2) w pozwie (k. 2-12) skierowanym przeciwko Gminie (...) wnosili o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie mocą, którego pozwana przeniesie prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku o numerze (...) w udziałach: na rzecz powodów w 4839/10000 części, P. T. w 3226/10000, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. w 1935/10000 części i za cenę wskazaną w petitum pozwu.

Ponad to powodowie wnosili o zasądzenia kosztów postępowania, wraz z kosztami zastępstwa procesowego i opłatą od pełnomocnictwa, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, że powodowie na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej są współwłaścicielami w części 4839/10000, zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...). Oprócz powodów współwłaścicielami nieruchomości są (...) sp. z o.o. oraz P. T. w udziałach wyżej wskazanych. Nieruchomość nie posiada żadnego zaplecza i nie spełnia wymogów działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Funkcję zaplecza dla budynku pełni obecnie sąsiadująca działka nr (...) będąca własnością pozwanej Gminy.

W budynku na działce nr (...) mieszczą się dwa lokale usługowe - gabinety lekarskie oraz klinika dentystyczna oraz 10 lokali mieszkalnych.

W dniu 4 czerwca 2003 r. Prezydent Miasta (...) wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na odbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr (...).

Po odbudowaniu budynku na działce nr (...) współwłaściciele zamierzali przystąpić do zagospodarowania działki nr (...) i wobec tego zwrócili się do pozwanej z wnioskiem o sprzedaż działki nr (...) w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Początkowo została wydana opinia pozytywną. W związku z pismami Grupy (...)S.A. oraz (...) sp. z o.o. (obecnie (...) sp. z o.o.) pozwana wydała drugą opinię w sprawie zbycia działki nr (...) wskazującą nowe, znacznie pomniejszone, granice działki nr (...), w których działka ta mogła zostać zbyta. Następnie pozwana zaproponowała sprzedaż działki w części wydzielonego pasa szerokości 14,00 metrów bezpośrednio przylegającego do budynku na działce nr (...).

Dalej powodowie wywiedli, że ich roszczenie o wykup działki nr (...), co do zasady jest między stronami bezsporne, sporną jest natomiast powierzchnia działki, jaką mogą nabyć współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w G.. Powodowie stoją na stanowisku, iż jedynie sprzedaż całej działki nr (...) umożliwi prawidłowe korzystanie z budynku powodów. Konieczne jest bowiem urządzenie niezbędnej infrastruktury w postaci minimum 10 miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych oraz maksimum 10 miejsc postojowych dla dwóch lokali usługowych - gabinetów lekarskich oraz terenu zielonego i pojemników na odpady. Powodowie ograniczają liczbę miejsc postojowych do 8 dla lokali użytkowych. Proponowana część działki nr (...) nie pozwala na umieszczenie tej infrastruktury.

Dalej powodowie wywiedli, że są uprawnieni do wywiedzenia pozwu w tej sprawie albowiem prawomocnym postanowieniem z dnia 12 maja 2014 r Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w sprawie XIIIINs2901/11 zezwolił powodom na wystąpienie do właściwego sądu z pozwem przeciwko Gminie (...) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zbycia na rzecz współwłaścicieli nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej (...).

Co do wartości nieruchomości powodowie wywiedli, że zgodnie z Uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. mogą nabyć przedmiotową nieruchomość z 98% bonifikatą.

Postanowieniem z dnia 10 października 2016 r. (k. 150) Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 321 600 zł. i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

Pozwana Gmina (...)w odpowiedzi na pozew (k. 157-158) uznała powództwo w części, w zakresie w jakim uprzednio wyrażała gotowość sprzedaży gruntu stanowiącego część działki nr (...). Wnosiła także o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że część działki nr (...) w połączeniu z działką nr (...) spełnia wystarczająco warunki działki budowlanej w rozumieniu art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poza tym decyzja z 2003 r. o warunkach zabudowy, na którą powołali się powodowie w pozwie, obowiązywała do 31 grudnia 2004 r. i obecnie nie wywołuje żadnych skutków prawnych i nie rodziła żadnych praw do gruntu. Wskazywała jedynie potencjalną możliwość zabudowy.

Na koniec pozwana wywiodła, że skoro uznała częściowo powództwo i nie dała powodu do jego wytoczenia nie powinna być obciążona kosztami na rzecz powodów. Jednocześnie wniosła o zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz.

Interwencję uboczną po stronie pozwanej Gminy wniosła (...) sp. z o.o. w G. (k. 184-191). Wnosiła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu interwientka wywiodła, że jest współwłaścicielką nieruchomości – działka nr (...) w części 1935/10000. Rozstrzygnięcie tej sprawy wpływa na jej interes prawny, bowiem w przypadku uwzględnienia powództwa, stanie się mocą orzeczenia sądowego (zastępującego oświadczenie woli interwienta), stroną umowy przeniesienia przez Gminę własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obowiązkiem zapłaty ceny rynkowej, a nie z bonifikatą i to solidarnie z pozostałymi nabywcami). Przejdą też na interwientkę obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości.

Dalej interwientka wywiodła, że powodowie nie mają legitymacji czynnej dla wniesienia pozwu w tej sprawie, albowiem budynek na działce nr (...) stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych i nie zostały wydzielone odrębne lokale. Nawet, gdyby taką legitymację mieli, to nie przysługuje im uprawnienie żądania przeniesienia własności po cenie uwzględniającej 98 % bonifikatę od ceny rynkowej. Zgodnie z postanowieniami Uchwały Rady Miasta (...) z 30 czerwca 2011 r. udzielenie bonifikaty jest jedynie prawem Prezydenta Miasta (...), a nie jego obowiązkiem. Sąd nie mógłby zatem uwzględnić powództwa o treści sformułowanej w pozwie.

Dalej interwientka wywiodła, że zobowiązanie do zapłaty ceny zawarte w treści żądanego od pozwanej oświadczenia woli powinno obciążać powodów, skoro to oni występują z roszczeniem, a przynajmniej powinno obciążać wszystkich współwłaścicieli solidarnie.

Poza tym mimo wcześniejszej decyzji o warunkach zabudowy, na którą powodowie powołują się w pozwie, na etapie postępowania o pozwolenie na budowę, ówcześni współwłaściciele nieruchomości odstąpili od obejmowania wnioskiem uzyskanie pozwolenia na zagospodarowanie działki nr (...), do której to działki nie dysponowali tytułem prawnym. Według wiedzy interwienta, projekt zagospodarowania terenu wokół budynku, już w obrębie działki nr (...) pokazywał, iż na działce (...) urządzony zostanie trawnik, mały plac zabaw oraz śmietnik. Urządzenie miejsc parkingowych na działce nr (...) byłoby i tak niemożliwe, gdyż działka nie posiada dostępu do drogi publicznej i dlatego nie mogłaby pełnić funkcji parkingowej. Wniosek powodów o ustanowienie służebności drogi koniecznej do działki nr (...) poprzez działki sąsiednie został prawomocnie oddalony.

Co do miejsca na pojemniki na odpady, to istnieje możliwość ich usytuowania na sąsiednich działkach należących do pozwanej Gminy. Co do placu zabaw dla dzieci, to ogólnodostępne takie miejsce oddalone jest o kilkadziesiąt metrów.

Pismem z dnia 2 listopada 2017 r. (k. 297) interwencję uboczną w sprawie zgłosił P. T..

Zarządzeniem z dnia 8 listopada 2017 r. (k. 299) zobowiązano interwienta do uzupełnienia braków interwencji poprzez złożenie odpisu pisma, wskazanie do której strony interwient przystępuje, wykazanie interesu prawnego w przystąpieniu do sprawy oraz uiszczenie opłaty od interwencji w kwocie 3 216 zł. w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu interwencji. Zobowiązanie to nie zostało odebrane przez P. T. i po dwukrotnym awizowaniu zwrócono je do Sądu (k. 318-319). Pozostawiono je w aktach ze skutkiem doręczenia na dzień 5 grudnia 2017 r. Zarządzeniem z dnia 19 grudnia 2017 r. (k. 324) interwencja uboczna P. T. została zwrócona.

Na rozprawie dnia 23 listopada 2017 r. pełnomocnik pozwanej Gminy cofnął oświadczenie o częściowym uznaniu powództwa oraz wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów (adnotacja 00:06:29).

Pismem z dnia 12 grudnia 2017 r. (k. 320-322) pełnomocnik powodów wniósł o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo i zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy XIIINS603/07 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w G. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2017 r. oddalono te wnioski pełnomocnika powodów (k. 325).

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornymi w sprawie okolicznościami są, że powodowie M. W. (1) i M. W. (2) są współwłaścicielami w udziale (...) części zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,0243 ha zapisaną w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

Pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są (...) sp. z o.o. w udziale 1935/10000 części i P. T. w udziale 3226/10000 części.

Przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ sygn. akt XIIINS603/07 prowadzone jest postępowanie w sprawie zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie prawa odrębnej własności lokali, które nie zostało jeszcze zakończone nawet w pierwszej instancji. W budynku na działce (...) mieszczą się dwa lokale usługowe - gabinety lekarskie oraz klinika dentystyczna oraz 10 lokali mieszkalnych.

Bezspornym jest i to, że pozwana Gmina (...) jest właścicielką nieruchomości gruntowej - działka nr (...) o powierzchni 0,0690 ha zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

Budynek na działce nr (...) usytuowany jest bezpośrednio przy ul. (...) w G.. Nie ma możliwości parkowania przed jego frontem.

Dowód: zdjęcie k. 37, mapa k. 38, zeznania powoda M. W. (1) na rozprawie dnia 7 12 2017 r. (czas 00:17:31-00:38:58) i na rozprawie dnia 23 05 2017 r. (czas 00:07:125-00:16:44).

Decyzją z dnia 4 czerwca 2003 r. wydaną przez Prezydenta (...) ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na odbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (10 lokali) z usługami (1 lokal) – działka nr (...) i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi (działki nr (...)) przy ul. (...) w G.. Decyzja ta obowiązywała do 31 grudnia 2004 r.

Decyzją z dnia 22 marca 2004 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę – odbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze w miejsce rozebranego budynku zniszczonego przez powódź w G. przy ul. (...) (działka nr (...)), przy czym decyzja została wydana na rzecz wspólnoty mieszkaniowej tego budynku.

Dowód: decyzja z dnia 4 06 2003 r. k. 39-42, decyzja z dnia 22 03 2004 r. k. 209-211 akt.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2007 r. powodowie oraz poprzednicy prawni pozostałych współwłaścicieli zwrócili się do pozwanej Gminy o sprzedaż na ich rzecz działki nr (...) przylegającej bezpośrednio do budynku na działce nr (...) celem urządzenia tam infrastruktury pozwalającej na korzystanie z budynku w postaci miejsc parkingowych, terenu zielonego, placu zabaw oraz pojemników na odpady. Taki sam sposób użytkowania działki nr (...) trwał do roku 2001, kiedy w wyniku powodzi budynek został uszkodzony i w związku z tym rozebrany, a następnie odbudowany na nowo.

Początkowo pozwana Gmina uznawała, że działka nr (...) może być sprzedana w jej granicach na rzecz właścicieli działki nr (...). Pismem z dnia 15 listopada 2007 r. pozwana wyraziła zgodę na sprzedaż części działki nr (...) stanowiącej pas gruntu o szerokości 14 m przylegający bezpośrednio do działki nr (...). Pismem z dnia 30 lipca 2008 r. pozwana podtrzymała to stanowisko

Dowód: pismo z dnia 18 04 2007 r. k. 43, pismo pozwanej z dnia 23 05 2007 r. k. 45, pisma pozwanej z dnia: 15 11 2007 r. wraz z mapą k. 52-53; 30 07 2008 r. k. 59-60, zeznania powoda M. W. (1) na rozprawie dnia 7 12 2017 r. (czas 00:17:31-00:38:58) i na rozprawie dnia 23 05 2017 r. (czas 00:07:125-00:16:44).

Pismem z dnia 4 kwietnia 2006 r. (...) sp. z o.o. (poprzednik prawny (...) sp. z o.o.) wystąpiła do pozwanej o sprzedaż m. in. działki nr (...) z uwagi na inwestycję prowadzoną na terenie dawnego garnizonu przy ul. (...) w G..

Dowód: pismo z dnia 4 04 2006 r. k. 307-308 akt.

Uchwałą z dnia 29 listopada 2001 r. Rady Miasta (...) numer (...) ta wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste jako przyległa nieruchomość gruntowa lub jej część, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Sprzedaż ta mogła być dokonywana z uwzględnieniem bonifikaty na rzecz właścicieli lokali w budynku, dla którego wydzielono działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej. Zbycie nieruchomości na rzecz właścicieli lokali mogło nastąpić w wyniku realizacji roszczenia zgłoszonego łącznie przez wszystkich właścicieli lokali w budynku. W przypadku sprzedaży nieruchomości bonifikata została ustalona na poziomie 98% od ceny nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podobne uregulowania zawiera uchwała Rady Miasta (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. nr (...) przy czym uchwalono, że Prezydent Miasta (...) ma prawo udzielić takiej bonifikaty.

Dowód: uchwała z dnia 29 11 2001 r. k. 44, uchwała z dnia 30 06 2011 r. k. 104-105 akt.

W pobliżu budynku na działce nr (...) istnieje możliwość parkowania samochodów oraz znajduje się teren zieleni.

Dowód: zdjęcia k. 212-215 akt.

Powodowie i B. S. wystąpili o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu m. in. przez działkę nr (...). Postanowieniem z dnia 31 października 2014 r. wydanym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie XIIIINs1418/12 wniosek ten został oddalony. Oddalono również powództwo M. W. (1) i B. S. przeciwko Grupie (...) S.A. o ochronę posiadania działki nr (...) poprzez uniemożliwienie dojazdu do budynku na działce nr (...) z uwagi na ogrodzenie działki nr (...).

Dowód: postanowienie z dnia 31 10 2014 r. wraz z uzasadnieniem k. 216-221, wyrok z dnia 3 07 2012 r. wraz z uzasadnieniem k. 222-232 akt.

Postanowieniem z dnia 12 maja 2014 r. Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie XIIIINs2901/11 zezwolono powodom na wystąpienie do właściwego sądu z pozwem przeciwko Gminie (...) o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zbycia na rzecz współwłaścicieli nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) prawa własności części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej (...).

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie XVICa520/14 zmienił postanowienie Sądu Rejonowego o tyle, że zezwolenie na wystąpienie z pozwem przeciwko Gminie dotyczyło uzyskania oświadczenia woli w przedmiocie zbycia całej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Orzeczenie to jest prawomocne.

Dowód: kopie postanowień: z dnia 12 05 2014 r. wraz z uzasadnieniem k. 66-72, z dnia 28 01 2015 r. k. 89 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz na podstawie zeznań powoda M. W. (1) w charakterze strony.

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych wymienionych przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń faktycznych. Dowody te nie budziły wątpliwości, co do ich wiarygodności. Pozostałe dowody z dokumentów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, szczególnie dlatego, że stan faktyczny sprawy w znacznej mierze był między stronami bezsporny. Dowód z dokumentów został przeprowadzony na rozprawie dnia 7 grudnia 2017 r.

Na podstawie zeznań powoda M. W. (1) przesłuchanego w charakterze strony ustalono okoliczności dotyczące starań powodów o zakup działki nr (...), ich przyczyn oraz przeznaczenia działki nr (...), gdyby została zbyta przez pozwaną Gminę. Zeznania te nie budziły wątpliwości, co do ich wiarygodności, albowiem zbieżne były ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania M. G. w charakterze świadka, który to wniosek dowodowy interwenientka zgłosiła w interwencji. Pismem z dnia 3 listopada 2017 r. (k. 294-295) wniosek ten został cofnięty.

Na rozprawie dnia 7 grudnia 2017 r. oddalono wszystkie dotychczas nieuwzględnione wnioski stron (adnotacja 00:15:00).

W zakresie objętym tym orzeczeniem oddalono wniosek powodów zgłoszony w piśmie z 7 grudnia 2017 r. (k. 305) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu urbanistyki i architektury celem ustalenia, jaka część działki nr (...) wraz z działką nr (...) spełniać będzie wymogi działki budowlanej w rozumieniu art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oddalono także zgłoszony w pozwie (k. 3) wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. W ocenie Sądu dowody te były zbędne z uwagi na brak zasady roszczenia powodów. Z tej samej przyczyny oddalono zawarty w pozwie wniosek o zobowiązanie pozwanej do złożenia wskazanych tam dokumentów (k. 3)

Roszczenie powodów nie jest zasadne.

Powodowie wywodzili swoje roszczenie na podstawie przepisu art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazywali, że są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną w całości budynkiem mieszkalno-usługowym. Działka nr (...) przylega w całości do działki nr (...) i miałyby służyć im i pozostałym współwłaścicielom dla zapewnienia normalnego korzystania z budynku poprzez utworzenie miejsc parkingowych, placu zabaw, terenu zieleni i miejsca na pojemniki na odpady.

Pozwana Gmina początkowo twierdziła, że wystarczającą dla realizacji tych celów będzie część działki nr (...) w postaci pasa o szerokości 14 m. Następnie pozwana wносиła o oddalenie powództwa wywodząc, że działka nr (...) nie jest niezbędna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości przy ul. (...).

Z kolei interwenientka uboczna (...) sp. z o.o. wnosząc o oddalenie powództwa wywozowała zgodnie z powyższym stanowiskiem Gminy. Dodatkowo wskazywała, że uwzględnienie powództwa spowoduje po stronie nabywców obowiązek zapłaty ceny i nie będzie to cena z bonifikatą 98% z uwagi na to, że w budynku na działce nr (...) lokale nie zostały wydzielone.

Zgodnie z przepisem art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Jak wynika z poczynionych ustaleń nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę nr (...) pozostaje we współwłasności w częściach ułamkowych. Lokale w budynku przy ul. (...) nie zostały wydzielone. W sposób wskazany w przepisie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie wyodrębniono własności żadnego z nich, a postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności jest dopiero prowadzone i to przed sądem pierwszej instancji w sprawie XIIINs603/07 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ. Z przywołanego przepisu wynika zaś, że roszczenie o wykup działki sąsiedniej przysługuje właścicielom lokali.

Powodowie wywodząc swoje roszczenie powoływali się na skutki prawomocnego postanowienia z dnia 12 maja 2014 r. Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie XIIINs2901/11, zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie XVICa520/14. Orzeczeniem tym zezwolono powodom na wystąpienie do właściwego sądu z pozwem przeciwko Gminie (...) o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zbycia na rzecz współwłaścicieli nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), zapisanej w księdze

wieczystej (...), prawa własności całości, a nie części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej (...).

Wbrew stanowisku powodów, postanowienie to nie przesądza o istnieniu i skuteczności roszczenia powodów wywodzonego na podstawie przepisu art. 209a ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. Powodowie uzyskali wyżej opisane rozstrzygnięcie mimo, że ich udział we współwłasności jest mniejszy niż 50%, albowiem w toku postępowania przed Sądem Rejonowym stanowisko powodów poparł P. T. posiadający udział 1935/10000 we współwłasności. Z rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego wynika jedynie tyle, że współwłaściciele reprezentujący większość udziałów uzyskali zgodę sądu na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w postaci uprawnienia do wytoczenia powództwa w tej sprawie. Zgodnie bowiem z przepisem art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Odesłanie do regulacji art. 199 k.c. zawarte w przepisie art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w rozpoznawanej sprawie, ma jedynie skutek w postaci zgody sądu na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, na którą nie zgadzają się wszyscy współwłaściciele, których zgoda jest konieczna. W rozpoznawanej sprawie jest to zgoda jedynie na wytoczenie powództwa, co nie zastępuje zgody – oświadczeń woli wszystkich współwłaścicieli potrzebnych do dokonania czynności prawnej dwustronnej oraz nie określa istotnych postanowień umowy, która ma zostać zawarta, przede wszystkim ceny. Nie pozbawia też Sądu orzekającego w tej sprawie prawa oceny czy powodom wnoszącym pozew w rzeczywistości przysługuje roszczenie wynikające z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Regulacja art. 209a, co do roszczenia o przeniesienie prawa własności przysługującego właścicielom lokali, nawiązuje wprost do regulacji zawartej w przepisach art. 3 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali regulujących sytuację właścicieli wyodrębnionych lokali i współwłaścicieli nieruchomości, w której nie doszło do wyodrębnienia wszystkich lokali. Zgodnie bowiem z przepisem art. 3 ust. 1 ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Z kolei przepis art. 3 ust. 3 stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Takich lokali jednak także nie ma w budynku przy ul. (...). Zgodnie zaś z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy, dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Skoro więc żaden ze współwłaścicieli zabudowanej działki nr (...) nie jest właścicielem samodzielnego lokalu nie może skorzystać z roszczenia przewidzianego w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo wskazać należy, że odesłanie do regulacji zawartej w art. 199 k.c. sprawia, że orzeczenie sądu ma zastąpić zgodę wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Ma więc odnieść skutek, co do sytuacji tej nieruchomości najogólniej rozumianej. Samo wytoczenie powództwa w tej sprawie sytuacji współwłaścicieli działki nr (...) nie zmienia. Taka zmiana mogłaby nastąpić, gdyby wytoczenie powództwa o zobowiązanie pozwanej Gminy do przeniesienia prawa własności zostało skoordynowane z uzyskaniem zgody wszystkich współwłaścicieli na złożenie przez nich oświadczeń woli jako nabywców udziałów w działce sąsiedniej, oświadczeń koniecznych do zawarcia umowy kupna-sprzedaży będącej czynnością prawną dwustronną. Postawa procesowa (...) sp. z o.o. przeczy jednak temu, aby ten współwłaściciel zamierzał takie oświadczenie złożyć. Powodowie nie uzyskali natomiast orzeczenia na podstawie art. 199 k.c. zastępującego oświadczenia woli pozostałych poza powodami współwłaścicieli działki nr (...). Nie doszło więc do dokonania czynności prawa materialnego, która w ocenie Sądu powinna poprzedzić wniesienie pozwu w tej sprawie.

Wobec braku takich oświadczeń woli pozostałych współwłaścicieli oraz braku orzeczenia sądu je zastępującego Sąd oddalił wnioski powodów o otwarcie zamkniętej rozprawy i zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie XIII NS 603/07 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ. Rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy nie zależy od wyniku sprawy XIII NS 603/07 (art. 177 par. 1 pkt. 1 k.p.c.). Po pierwsze, powodowie wnieśli powództwo w tej sprawie mając świadomość, że postępowanie w sprawie o zniesienie współwłasności jest w toku i nie zostało jeszcze zakończone nawet orzeczeniem pierwszoinstancyjnym. Po drugie, nawet jeśli dojdzie do zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, to nie jest przesądzone, w jakim zakresie – 50%, mniej lub więcej - współwłasność przypadnie właścicielom poszczególnych lokali – powodom i pozostałym współwłaścicielom. Zastosowanie art. 209a ustawy o własności lokali powoduje zmiany we własności. Samo rozstrzygnięcie sprawy XIII NS 603/07 nie przesądzi tego, czy roszczenie o nabycie własności działki sąsiedniej będzie zgłoszone przez wszystkich właścicieli lokali, czy też konieczne będzie rozstrzygnięcie na podstawie art. 199 k.c. Dlatego też nie było podstawy do zawieszenia postępowania.

Na koniec dodatkowo wskazać należy, że powodowie nie byli uprawnieni do wskazywania ceny za jaką pozwana Gmina miałaby przenieść udziały w prawie własności działki nr (...). Wysokość tej ceny nie została ani określona w orzeczeniu wydanym na podstawie przepisu art. 199 k.c., ani uzgodniona z pozostałymi współwłaścicielami działki nr (...). Zarówno w uchwale Rady Miasta (...) numer (...) z dnia 29 listopada 2001 r. jak i w uchwale z dnia 30 czerwca 2011 r. nr (...), Rada wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste udzielanej na rzecz właścicieli lokali w budynku, dla którego wydzielono działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej na poziomie 98%. Ponieważ w budynku na działce nr (...) lokale nie zostały wydzielone nie ma możliwości skorzystania z tej bonifikaty.

Mając na uwadze tak poczynione rozważania i ustalenia, Sąd uznał, że powodowie nie mogą skutecznie wywodzić roszczenia w tej sprawie i na podstawie przepisów art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 199 k.c. stosowanych, a contrario powództwo oddalił. O oddaleniu powództwa orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w punktach 2, 3, 4 wyroku na podstawie przepisów art. 108 par. 1 k.p.c., art. 98 par. 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 107 k.p.c. Kosztami postępowania obciążono powodów, którzy sprawę przegrali zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

W punkcie 2 wyroku zasądzono na rzecz pozwanej Gminy koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł., na podstawie przepisu par. 2 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W punkcie 3 wyroku zasądzono na rzecz interwenientki ubocznej koszty interwencji stosowanie do art. 107 in fine k.p.c. Na koszty te składają się opłata od interwencji w kwocie 3 216 zł. uiszczona przez interwenienta oraz 10 800 zł. (par. 2 pkt. 7 rozporządzenia) tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Ponieważ w toku procesu ustalono wartość przedmiotu sporu na kwotę 321 600 zł., a więc wyższą od wskazanej w pozwie, a powodowie opłaty nie uzupełnili, w punkcie 4 wyroku orzeczono o ściągnięciu brakującej części opłaty w kwocie 15 759 zł. na rzecz Skarbu Państwa stosownie do przepisu art. 130/3/ par. 2 k.p.c.