

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w P. XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Krzysztof Baranowski

Protokolant: p.o. stażysty Kasandra Herubin

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2023 r. w P.

na rozprawie sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Miastu P.

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Oddala powództwo,

2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Krzysztof Baranowski

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 września 2021 r. (k. 1-87), sprecyzowanym pismem z dnia 7 marca 2022 r. (k. 249-259), powód W. S. wniósł o:

- zobowiązanie pozwanego Miasta P. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto P. kupuje od W. S. prawo własności nieruchomości o powierzchni (...), położonej w P., przy ul. (...), działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) za kwotę 1.333.000,00 zł, a W. S. wyżej opisane prawo własności za tę cenę pozwanemu sprzedaje i wydaje nieruchomość w posiadanie nabywcy”,
- zasądzenie od pozwanego na jego rzecz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 1.333.000,00 zł za okres od 14 maja 2021 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód wskazał, że jest właścicielem działki (...) położonej w P. przy ul. (...). Następnie powód podał, że w dniu 8 maja 2014 r., na podstawie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości w postaci inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Prezydent Miasta P. 29 lipca 2015 roku wydał decyzję odmowną (nr (...)), następnie SKO uchyliło decyzję Prezydenta i decyzją z dnia 16 grudnia 2015 roku przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Prezydent decyzją dnia 17 marca 2016 roku ponownie wydał decyzję odmowną (nr (...)), a SKO decyzją z dnia 26 września 2016 roku ponownie uchyliło decyzję Prezydenta i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Decyzją z dnia 29 grudnia 2016 roku Prezydent

ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy (nr (...)). Ostatecznie SKO decyzją z dnia 8 stycznia 2019 roku (SKO.GP(...)) uchyliło zaskarżoną przez powoda decyzję Prezydenta Miasta P. nr (...) w całości.

Powód wskazał, że przedmiotowa nieruchomość uzyskała zatem warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce (...), obręb U., P. ul. (...). Powód podał, iż niezwłocznie po uzyskaniu decyzji ustalającej dla w/w nieruchomości warunki zabudowy, tj. dnia 11 lipca 2019 roku, złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Ostatecznie decyzją z dnia 25 maja 2020 roku Prezydent Miasta P. (sygnatura sprawy (...). (...).2019) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. (...) w P. (działka (...)). W uzasadnieniu decyzji powołano się m.in. na to, iż dla terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „M. - R. - U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (uchwała z dnia 10 marca 2020 roku nr (...) Rady Miasta P.), który przeznaczają fragment działki nr (...) jako teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem ZO, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Powód wskazał, iż w związku z powyższymi działaniami pozwanego został pozbawiony ostatecznie możliwości zrealizowania na swojej działce przewidzianej inwestycji w postaci budowy 4 budynków jednorodzinnych mieszkalnych, pomimo że uzyskał w styczniu 2019 roku, a więc na ponad rok przed uchwaleniem MPZP, decyzję ustalającą warunki zabudowy na przedmiotowej działce. Powód podał, iż przystąpił także do uzyskania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji, lecz z powodu uchwalenia przez Radę Miasta P. MPZP, część jego terenu została przeznaczona jako tereny zieleni nieurządzonej, co wykluczało jakąkolwiek zabudowę na tym terenie.

Wobec tego powód pismem z dnia 10 listopada 2020 roku, na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. 2021.741.), wystąpił do Urzędu Miasta P. z żądaniem wykupu przedmiotowej nieruchomości. Nie zostało ono jednak uwzględnione - pismem z dnia 11 maja 2021 roku pozwany odmówił wykupu przedmiotowej nieruchomości. Powód zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego na określenie wartości przedmiotowej nieruchomości do wykupienia w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wycena sporządzona przez rzeczoznawcę opiewała na kwotę 1.333.000,00 zł.

Jednocześnie powód wyjaśnił, iż w dniu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego tj. dnia 23 kwietnia 2020 roku, był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale 1/2. Właścicielem pozostałego udziału był jego brat A. S.. Umową w formie aktu notarialnego dnia 1 października 2020 roku Rep. A nr (...) A. S. darował swój udział w nieruchomości powodowi. Następnie dnia 1 października 2020 roku powód zawarł z A. S. umowę cesji wierzytelności jaka przysługiwała A. S. w stosunku do pozwanego Miasta P. z tytułu wykupu nieruchomości w związku z uchwaleniem MPZP M.- R. - U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (uchwała z dnia 10 marca 2020 roku nr (...) Rady Miasta P.). W dalszej kolejności powód wraz z bratem A. S. podpisali aneks do w/w umowy cesji wierzytelności.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 października 2021 r. (k. 96-244) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował legitymację czynną powoda, wskazując, że powód dopiero po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „M. - R. - U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (uchwała Rady Miasta P. nr (...) z dnia 10 marca 2020 r. - dalej: „plan miejscowy”), co miało miejsce 23.04.2020 r., nabył udział 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (drugi udział 1/2 części był jego własnością). Nastąpiło to dnia 1 października 2020 r. na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego. Natomiast 30 października 2020 r. powód zawarł z poprzednim właścicielem tego udziału umowę cesji wierzytelności przysługującej ewentualnemu byłemu właścicielowi przeciwko Miastu P. z tytułu wykupu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego (aneks do umowy cesji podpisany 1.09.2021 r.). Zdaniem pozwanego przeniesienie udziału we własności nieruchomości na powoda nie wywołuje skutku prawnego w postaci przeniesienia na powoda

roszczenia o wykup przedmiotowego udziału. Co więcej, także przedmiotowa umowa cesji wierzytelności, wbrew intencji jej stron, nie wywołała takiego skutku. Pozwany podniósł, iż z uwagi na powyższe po stronie powoda występuje brak czynnej legitymacji procesowej co do roszczenia o wykup udziału 1/2 części we własności przedmiotowej nieruchomości. W ocenie pozwanego żądanie powoda zatem, jako obejmujące wykup całej nieruchomości, winno ulec oddaleniu – tym bardziej, że przepis art. 36 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o właścicielu nieruchomości, a nie współwłaścicielu.

Ponad powyższe pozwany podniósł, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie również z tego względu, że wschodnia część działki o powierzchni 1.921 m² pozostaje obszarem bez planu miejscowego. Nadto pozwany przyznał, że powód dla nieruchomości będącej przedmiotem sporu uzyskał decyzję z dnia 8 stycznia 2019 r. SKO w P. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, jednakże w ocenie pozwanego realizacja tej zabudowy nie była faktycznie realna ze względu na hydrologiczne i geologiczne ograniczenia zabudowy.

W piśmie procesowym z dnia 7 marca 2022 r. (k. 249-259) powód podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Jednocześnie, z ostrożności procesowej, powód wskazał, że był właścicielem 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości na działce nr (...) nieprzerwanie od lat 60-tych do dnia 1 października 2020 r. kiedy to został wyłącznym właścicielem, a zatem także w chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 10 marca 2020 r. „M. – R. – U.”, wobec czego dochodzone roszczenie jest zdaniem powoda zasadne w 1/2 części, tj. co do wykupu przez pozwanego 1/2 udziału w przedmiotowej działce.

Postanowieniem wydanym na rozprawie 30 stycznia 2023 r. Sąd podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął dowody wskazane w pkt 5 pozwu w tym dowód z akt spraw wymienionych w pkt 5 A i B pozwu, dowodu z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania powoda zawartym w pkt 5 C pozwu oraz dowodu z opinii biegłego jak w pkt 5 D pozwu oraz punktach 2-4 odpowiedzi na pozew.

Pełnomocnicy stron wnieśli zastrzeżenie co do ww. postanowienia w trybie art. 162 k.p.c., zgłaszając naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. S. od lat 60. Był właścicielem 1/2 udziału w nieruchomości o powierzchni (...), położonej w P., przy ul. (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Fakty bezsporne, a nadto dowód: wydruk z KW nr (...) (k. 73-76)

Decyzją z dnia 8 stycznia 2019 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, po rozpoznaniu odwołania powoda W. S. od decyzji Prezydenta Miasta P. nr (...) z dnia 29 grudnia 2016 r. w przedmiocie odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o oznaczeniu geodezyjnym: (...) arkusz mapy (...), obręb U. w P. przy ul. (...), uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i ustaliło warunki zabudowy dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o oznaczeniu geodezyjnym: (...) arkusz mapy (...), obręb U. w P. przy ul. (...).

Fakty bezsporne, a nadto dowód: decyzja SKO z dnia 8 stycznia 2019 r. nr sprawy: SKO.GP.(...) (k. 48-52v), analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (k. 53-62v)

Po uzyskaniu ww. decyzji ustalającej, wnioskiem z dnia 11 lipca 2019 r., powód zwrócił się do Prezydenta Miasta P. o wydanie pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na terenie nieruchomości przy ul. (...) w P. (dz. nr (...), arkusz mapy (...), obręb U.).

W dniu 23 kwietnia 2020 r., dla działki będącej przedmiotem powództwa (nr (...) arkusz mapy (...), obręb U., położonej przy ul. (...) w P.), wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P., który został zatwierdzony uchwałą nr XXIV/(...) Rady Miasta P. z dnia 10 marca 2020 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), poz.(...) z dnia 23 marca 2020 r.

Z uwagi na objęcie przedmiotowej nieruchomości ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego decyzją nr (...) z dnia 25 maja 2020 r. Prezydent Miasta P. odmówił powodowi zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zgodnie z jego wnioskiem z dnia 11 lipca 2019 r.

Fakty bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr XXIV/(...) Rady Miasta P. z dnia 10 marca 2020 r. (k. 67-69; k. 240-243), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (k. 70-71), decyzja Prezydenta Miasta P. nr (...) z dnia 25 maja 2020 r., sygn. sprawy: (...). (...).2019 (k. 64-66)

W dniu 1 października 2020 r. A. S. i powód W. S. zawarli umowę darowizny, na podstawie której A. S. darował powodowi, przysługujący mu udział wynoszący 1/2 części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości położonej w P., obręb U., dz. nr(...) o obszarze (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W konsekwencji powyższego powód W. S. stał się jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Umową cesji wierzytelności z dnia 30 października 2020 r. A. S. przekazał W. S. przysługującą mu wierzytelność w stosunku do Miasta P., wynikającą z tytułu ograniczenia użytkowania działki nr (...) arkusz mapy(...), obręb U.. Strony umowy cenę sprzedaży wyżej opisanej wierzytelności określiły na kwotę o zł.

Aneksem z dnia 1 września 2021 r. do umowy cesji wierzytelności, strony umowy cesji wierzytelności sprecyzowały przysługującą cedentowi A. S. wierzytelność, w ten sposób, że cedentowi przysługuje „wierzytelność w stosunku do Miasta P. z tytułu ograniczenia użytkowania działki nr (...), ark. (...) obręb U., numer kw (...), z powodu wejścia w życie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (uchwała z dnia 10 marca 2020 r. nr (...) Rady Miasta P.), polegająca na żądaniu wykupu przedmiotowej działki przez Miasto P. za cenę rynkową wg stanu sprzed wejścia w życie w/w planu.”

Fakty bezsporne, a nadto dowód: wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 1 października 2020 r. (k. 77-85), umowa cesji wierzytelności z dnia 30 października 2020 r. (k. 86-87), aneks do umowy cesji wierzytelności (k. 88), wypis z rejestru gruntów z dnia 25 września 2020 r. (k. 72), wydruk z KW nr (...) (k. 73-76)

Powód W. S. zlecił wykonanie operatu szacunkowego (operat został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego P. P. w listopadzie 2020 r.), mającego określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości do wykupienia, w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Konkluzja operatu wskazywała, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dz. nr(...), obręb U., ul. (...) w P., oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wynosi 1.333.000 zł.

Fakty niesporne, a nadto dowód: operat szacunkowy (k. 15-47)

W piśmie z dnia 10 listopada 2020 r., powołując się na treść art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., powód W. S. wezwał pozwanego-Miasto P. do wykupienia nieruchomości objętej pozwem, tj. dz. nr (...) arkusz mapy (...), obręb U. przy ul. (...) w P. za kwotę 1.333.000 zł w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul (...) w P..

W odpowiedzi na powyższe żądanie powoda pozwany odmówił wykupu przedmiotowej nieruchomości.

Fakty niesporne, a nadto dowód: pismo powoda z dnia 10 listopada 2020 r. (k. 13), pismo pozwanego z dnia 11 maja 2021 r. (k. 12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dowodów z ww. dokumentów prywatnych i urzędowych, które zostały zgromadzone w chwili zamknięcia rozprawy. Były one wystarczające dla poczynienia istotnych ustaleń faktycznych w sprawie.

Dokumenty urzędowe, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne, odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, oceniono jako wiarygodne. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy wezwanie do zapłaty skierowane do strony pozwanej Sąd również ocenił jako wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Żadna ze stron nie kwestionowała ponadto treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a to pozwoliło na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Kluczowymi i wysoce istotnymi dowodami w niniejszej sprawie okazały się dowody z dokumentów, tj. w szczególności uchwała Rady Miasta P. z dnia 10 marca 2020 r., na mocy której wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P., oraz umowy darowizny i cesji wierzytelności. Powyższe bowiem w sposób jednoznaczny dla Sądu dały pozwoły dokonać ustaleń faktycznych niezbędnych do rozstrzygnięcia o braku legitymacji czynnej powoda w dochodzeniu roszczenia objętego pozwem.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione dokumenty w postaci: prognozy oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „M. – R. – U.” w rejonie S. R. i ul. (...) w P. (k. 105-130), pisma (...) Związku Spółek (...) i decyzje (...)u (k. 131-132; k. 133), miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P. (k. 134-159), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. (k. 160-204; k. 205-239) oraz projekt budowlany. Z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, tj. ze względu na ustalenie, że powód nie posiada legitymacji czynnej, wyżej wskazane dokumenty nie miały znaczenia dla czynienia ustaleń faktycznych.

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2023 r. Sąd na podstawie art. 235⁽²⁾ § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy Samorządowego Kolegium Odwoławczego SKO.GP.(...), z akt sprawy o pozwolenie na budowę Prezydenta Miasta P. (...). (...).2019, z przesłuchania powoda, a także w oparciu o wyżej wskazaną podstawę prawną pominął wniosek obu stron postępowania o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Wobec dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, dających podstawę do stwierdzenia, że powód W. S. nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia roszczenia objętego niniejszym pozwem uwzględnienie wniosków o przeprowadzenie ww. dowodów nie zasługiwało na uwzględnienie, a ich przeprowadzenie zmierzałoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu.

W ocenie Sądu dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, które w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zaznaczyć należy na wstępie, iż powód domagał się od pozwanego wykupu nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dalej: „upzp”). W pozwie zostało to wyraźnie wskazane wraz z podstawą prawną żądania.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 3 upzp, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1 tej ustawy, żądać od gminy:

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

Jeżeli natomiast, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Roszczenie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 upzp przysługuje tylko właścicielowi nieruchomości i jest roszczeniem rozłącznym, tj. właścicielowi przysługuje albo żądanie odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Prawo własności nieruchomości powinno przysługiwać właścicielowi zarówno w chwili wejścia w życie MPZP, wytoczenia powództwa, jak też w chwili zamknięcia rozprawy (tak też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2022 r., III CZP 99/22 i cytowany w nim wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 2016 r., IV CSK (...)). Ustawa rozróżnia w art. 36 ust. 3 upzp roszczenie o odszkodowanie po zbyciu nieruchomości w przypadku nieskorzystania przez tego właściciela z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 upzp. Nie wskazuje natomiast, by prawo do wykupienia nieruchomości lub jej części przysługiwało byłemu właścicielowi nieruchomości.

Ograniczając rozważania prawne do kwestii relewantnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, sąd wskazuje, że prawidłowa wykładnia art. 36 ust. 1 i 3 upzp w odniesieniu do współwłaścicieli nieruchomości, którzy wywodzą swe roszczenia z tej podstawy prawnej, a ściślej - z okoliczności wskazanych w hipotezie normy prawnej zawartej w tym przepisie, nie ogranicza tych uprawnień z uwagi na sam fakt istnienia współwłasności nieruchomości. Jeśli bowiem nieruchomość była przedmiotem współwłasności w chwili wejścia w życie MPZP i współwłasność jest utrzymana w chwili wytoczenia powództwa oraz w chwili zamknięcia rozprawy, wówczas podmiotami uprawnionymi do dochodzenia roszczenia o wykup nieruchomości są wszyscy współwłaściciele. W procesie istnieje pomiędzy nimi współuczestnictwo konieczne (art. 72 §2 kpc).

Istotne jest, że użyte w art. 36 ust. 1 pkt 2) upzp sformułowanie „wykup nieruchomości lub jej części” odnosi się in fine do wydzielonej fizycznie części nieruchomości, a nie do ułamkowego udziału we współwłasności tej nieruchomości. Innymi słowy, jeden ze współwłaścicieli nie może żądać od gminy wykupu swego udziału w nieruchomości z pominięciem pozostałych współwłaścicieli, a przy tym ustawa nie nakłada na gminę obowiązku wykupu udziału w nieruchomości od jednego ze współwłaścicieli. Pośrednim argumentem za tym stanowiskiem jest również dopuszczalność zastąpienia wykupu przyznaniem nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2 upzp), która ma umożliwić korzystanie z nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Prawo żądania wykupu nieruchomości jest więc prawem wspólnym wszystkich współwłaścicieli i realizowane może być jedynie przez nich wszystkich łącznie (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z 26 sierpnia 2016 r., sygn. akt I (...)).

W sytuacji, w której po wejściu w życie MPZP, udział w nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności zostanie przeniesiony na inną osobę w drodze umowy (sukcesja singularna), roszczenie dotychczasowego współwłaściciela, który wyzbył się prawa własności (odpłatnie lub nieodpłatnie) o wykupienie nieruchomości wygasa. Roszczenie współwłaścicieli o wykupienie nieruchomości lub jej części z art. 36 ust. 1 pkt 2) upzp, podobnie jak roszczenie o odszkodowanie z art. 36 ust. 1 pkt 1) upzp, jest ściśle związane z podmiotem prawa własności (współwłasności) i wymaga utrzymania aż do zamknięcia rozprawy współwłasności przysługującej tym samym osobom według stanu z

chwili wejścia w życie MPZP – zbycie pod tytułem szczególnym (np. umową sprzedaży, darowizny, zamiany) udziału we współwłasności z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wywołuje skutki prawne dla roszczeń wszystkich współwłaścicieli.

Jeśli współwłaściciel przeniesie przysługujący mu udział ułamkowy w prawie własności nieruchomości na osobę trzecią lub innego współwłaściciela odpłatnie – wówczas dotychczasowe roszczenie o odszkodowanie albo o wykupienie nieruchomości wygasa, a od chwili zbycia dotychczasowemu współwłaścicielowi przysługuje wyłącznie uprawnienie do żądania odszkodowania z art. 36 ust. 3 upzp, i to o ile spełnione zostaną pozostałe przesłanki ustawowe przewidziane w tym przepisie.

Jeśli natomiast współwłaściciel przeniesie swój udział w prawie własności nieruchomości nieodpłatnie, wówczas należy przyjąć, iż podobnie jak w przypadku nieodpłatnego zbycia własności nieruchomości przez jedynego właściciela, wygasają prawa z art., 36 ust. 1 i 2 upzp, ale też nie powstaje prawo do żądania odszkodowania z art. 36 ust. 3 upzp (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009r. w sprawie IV CSK (...), oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2016r. w sprawie II CSK 411/15, powołane m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 19 lipca 2018 r., I ACa(...)). Pomocniczo wskazać trzeba, że również w takim przypadku (darowizny na rzecz osoby bliskiej), w innej sytuacji, tj. w razie zwiększenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem MPZP, gminie nie przysługiwałoby prawo do pobrania opłaty planistycznej z art. 36 ust. 4 upzp (tak uchwała 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 grudnia 2009 r., sygn. akt II OPS 3/09).

Darowizna stanowi rodzaj przeniesienia prawa własności pod tytułem szczególnym (sukcesja syngularna) i skutkuje przeniesieniem praw i obowiązków związanych z prawem własności nieruchomości, lecz wyłącznie w sferze cywilnoprawnej, jeżeli nie sprzeciwia się to brzmieniu normy konkretno-indywidualnej. W przypadku roszczeń cywilnoprawnych z art. 36 ust. 1-3 upzp przyjęcie przeciwnego stanowiska, tj. że wraz ze zbyciem nieruchomości lub udziału w niej zarówno nabywca jak i zbywca zachowują swe roszczenia z art. 36 upzp, powodowałoby, że zbycie (odpłatnie lub nieodpłatnie) nieruchomości rodziłoby: po stronie dotychczasowego właściciela – roszczenie odszkodowawcze z art. 36 ust. 3) upzp, a po stronie nabywcy – roszczenie odszkodowawcze albo wykupienia nieruchomości z art. 36 ust. 1 upzp. Stąd wynik wykładni systemowej, wiążący roszczenia z art. 36 upzp ściślej z osobą właściciela i ciągłością jego prawa własności, przemawia za wykluczeniem możliwości uznania, że nabywca udziału we współwłasności uzyskuje w drodze jednej czynności prawnej zbycia (sprzedaży, darowizny) jakiegokolwiek roszczenia cywilnoprawne dotychczasowego współwłaściciela z art. 36 ust. 1 upzp jako roszczenia związane z tym prawem własności.

W okolicznościach niniejszej sprawy, nieruchomość była przedmiotem współwłasności braci S. w chwili wejścia w życie MPZP (23 maja 2020 r.). Współwłasność trwała do dnia 1 października 2020 r., kiedy to nastąpiło przeniesienie własności udziału w nieruchomości na rzecz powoda jako drugiego współwłaściciela. W chwili zgłoszenia żądania wykupu, jak również w chwili wytoczenia powództwa i zamknięcia rozprawy nieruchomość była już przedmiotem wyłącznej własności powoda. Powód wskazywał, że uprawnienie do żądania wykupienia całości nieruchomości przez pozwaną gminę wywodzi z przysługującego mu prawa własności oraz z nabycia roszczenia o wykup nieruchomości w drodze umowy cesji od A. S. jako cedenta. Cesja miała nastąpić umową z 30 października 2020 r., kiedy A. S. nie był już współwłaścicielem nieruchomości objętej częściowo MPZP. Okoliczność zawarcia po niemal roku aneksu do tej umowy cesji, dookreślającego, co w istocie było przedmiotem tej umowy (mianowicie – „roszczenie o wykup przedmiotowej działki przez Miasto P. za cenę rynkową wg stanu sprzed wejścia w życie w/w planu”), ma dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie o tyle, że cedent zbywał cesjonariuszowi roszczenie (prawo), które w świetle powyższych rozważań już mu nie przysługiwało. Niezależnie zatem od oceny, czy roszczenie to chciał przenieść i przeniósł 30 października 2020 r. czy też nastąpiło to 1 września 2021 r., skoro darował swój udział we własności nieruchomości w dniu 1 października 2020 r., to nie istniał już wówczas przedmiot cesji. Nabycie wierzytelności może nastąpić tylko wówczas i tylko w takim zakresie, w jakim przysługiwała zbywcy. Brak wierzytelności czyni umowę o przelew wierzytelności nieskuteczną prawnie (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2014 r., V CSK(...)), a cesjonariusz nie może żądać od dłużnika świadczenia w większym rozmiarze aniżeli mógł to uczynić cedent. Sytuacja

prawna dłużnika nie może ulec na skutek przelewu pogorszeniu w porównaniu z tą, jaka istniała przed przelewem (wyrok Sądu Apelacyjnego w B. z 8 września 2017 r., I ACa (...)).

Prawo do żądania wykupienia nieruchomości przez gminę na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2) upzp przysługiwało łącznie współwłaścicielom legitymującym się prawem własności w chwili wejścia w życie MPZP i wygasło z chwilą zbycia udziału w tym prawie przez jednego ze współwłaścicieli. Zbywca pod tytułem szczególnym (A. S.) z chwilą zawarcia umowy darowizny udziału na rzecz drugiego współwłaściciela (W. S.) nie mógł przenieść umową darowizny również roszczeń z art. 36 ust. 1 upzp. Nie pozostały one również w jego majątku, bowiem z chwilą zbycia roszczenia te wygasły i nie nastąpiło (z powodu nieodpłatności umowy zbycia) powstanie roszczeń z art. 36 ust. 3 upzp, które zresztą są wyłącznie roszczeniami odszkodowawczymi. Roszczenie z art. 36 ust. 1 pkt 2) upzp nie mogło zatem stanowić przedmiotu późniejszej cesji, bowiem nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw niż sam posiada.

Roszczenie o wykupienie nieruchomości dochodzone od pozwanej gminy nie może stanowić przy tym uprawnienia podlegającego zbyciu łącznie z prawem własności nieruchomości, albowiem byłoby to sprzeczne z językową i systemową wykładnią art. 36 ust. 1 i 2 upzp, której rezultat prowadzi do wyrażonego już powyżej wniosku, że podmiot (lub podmioty) dochodzący roszczeń z art. 36 ust. 1 upzp powinien (powinny) legitymować się tożsamym prawem własności w chwili wejścia w życie MPZP i w chwili zamknięcia rozprawy przed sądem II instancji (tak cytowane wyżej postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2022 r., III CZP 99/22, podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2015 r., II CSK (...)). Ustawa chroni dłużnika - gminę przed jednoczesnym powstaniem kilku wierzytelności różnego rodzaju (o odszkodowanie, o wykupienie) z tego samego zdarzenia prawnego (wejścia w życie MPZP) w zależności od później podjętych czynności prawnych właściciela lub współwłaściciela nieruchomości objętej MPZP.

Sąd w niniejszej sprawie podziela zapatrywanie, że z przyczyn systemowych cesja uprawnień przysługujących współwłaścicielowi na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2) upzp po przeniesieniu odpłatnym lub nieodpłatnym udziału w nieruchomości jest niedopuszczalna, a w każdym razie sprzeciwiałaby się również właściwości zobowiązania.

Powód nie może przy tym domagać się realizacji roszczeń o wykupienie udziału, które przysługiwały mu jako współwłaścicielowi udziału w prawie własności nieruchomości w chwili wejścia w życie MPZP i w chwili wytoczenia powództwa oraz zamknięcia rozprawy. Jak już wyżej wskazano, roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części nie odnosi się do ułamkowego udziału w prawie własności nieruchomości, a tylko do nieruchomości lub jej fizycznie wyodrębnionej części. Nie mógł zatem podlegać uwzględnieniu podniesiony przez powoda argument, że roszczenie jest zasadne przynajmniej w odniesieniu do przysługującej powodowi nieprzerwanie od lat 60-tych 1/2 części własności nieruchomości.

Niezależnie od tego, że w chwili wejścia w życie MPZP powód był współwłaścicielem nieruchomości, a w chwili wytoczenia powództwa i zamknięcia rozprawy był już wyłącznym właścicielem całej nieruchomości, co stanowi o braku tożsamości podmiotów, którym przysługiwało roszczenie o wykupienie nieruchomości, to przede wszystkim to uprawnienie A. S. (o żądanie wykupienia) powstałe i związane w chwili wejścia w życie MPZP z jego udziałem w prawie własności wygasło z chwilą nieodpłatnego zbycia tego udziału. Nawet jeśli by zbycie udziału nastąpiło odpłatnie – A. S. nabyłby w to miejsce uprawnienie do dochodzenia roszczenia z art. 36 ust. 3 upzp (skoro nie skorzystał wcześniej z uprawnień z art. 36 ust. 1 upzp), ale w żadnym przypadku którekolwiek z roszczeń z art. 36 ust. 1 upzp nie mogłyby przejść na nabywcę pod tytułem szczególnym (również na powoda jako nabywcę-dotychczasowego współwłaściciela) wraz z przeniesionym na jego rzecz udziałem w prawie własności. Skoro zaś niewątpliwie zbycie udziału nastąpiło nieodpłatnie, zbywca nie poniósł szkody w rozumieniu art. 36 ust. 3 upzp, a jednocześnie przestał być uprawnionym właścicielem, o którym mowa w art. 36 ust. 1 upzp.

Na marginesie wskazać należy, że w takiej sytuacji, można by rozważać roszczenie powoda o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1) upzp w związku z udziałem przysługującym mu w chwili wejścia w życie MPZP. Takiego roszczenia powód jednak nie sformułował, wyraźnie wskazując, iż dochodzi wykupienia całości nieruchomości, względnie wykupienia przez pozwanego ułamkowego udziału w tej nieruchomości.

Z tych przyczyn wskazujących na brak legitymacji czynnej powoda, która stanowi o braku materialnoprawnej podstawy roszczenia, powództwo podlegało oddaleniu w całości jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 kpc, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.817 zł, na którą składa się 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. 2018.265 ze zm.) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. O odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd orzekł zgodnie z art. 98 §1¹ kpc.

sędzia Krzysztof Baranowski