

Sygn. akt: I C 531/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Czyczerska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Konsuela Kasprzyk

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. w Lubinie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko Gminie Ś.

ustalenie

I. **oddala powództwo,**

II. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sygn. Akt IC 531/17

UZASADNIENIE

Powód A. W. wniósł o ustalenie stosunku najmu dwóch pokoi o pow. 21,92 m² i 9,27 m² w budynku przy ul. (...) w Ś..

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że powód od dnia 7 kwietnia 1963r. zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ś.. Lokal ten zajmuje w dobrej wierze za wiedzą strony pozwanej, która przydzieliła mu 1/6 ogólnej powierzchni budynku. Jak się później okazało przy wycenie lokali przez biegłego, powód zajmuje powierzchnię o wymiarze 35,67 m² ponad to co mu przysługuje. Sytuacja ta powstała z winy strony pozwanej, która nie dokonała ponumerowania lokali oraz ich pomiarów. Powód był cały czas przekonany, że powierzchnia, którą zajmuje faktycznie mu przysługuje. W grudniu 2016r. powód wniósł o zasiedzenie tej części lokalu, ale wniosek został oddalony, ze względu na fakt, że przedmiot zasiedzenia nie został określony. Powód wskazał, że ma interes prawny w żądaniu ustalenia najmu, gdyż zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej z dnia 31.07.2007r. najemcom lokali przysługuje prawo nabycia własności lokali za 1% ich wartości. Powód uważa, że do zawarcia umowy najmu doszło przez fakty dokonane, gdyż strona pozwana nigdy nie proponowała mu zawarcia umowy najmu, a strony w dobrej wierze przekonane były, że zajmowana powierzchnia powodowi przysługuje.

Strona pozwana Gmina Ś. nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie.

W odpowiedzi na pozew zarzuciła, że w obowiązkach gminy jest numeracja budynków, a nie lokali mieszkalnych. Ponadto nie można dokonać numeracji lokali w budynku przy ul. (...) w Ś., albowiem lokale nie są wyodrębnione, a cały budynek stanowi współwłasność. Do czasu zniesienia współwłasności budynku, ponadnormatywna powierzchnia

lokalu zajmowana przez powoda przysługuje współwłaścicielom budynku- w tym Gminie Ś.- a zatem propozycja zawarcia umowy najmu na tę część jest próbą ominięcia dopłaty należnej Gminie. Nie może być przedmiotem najmu ułankowa część nieruchomości. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Strona pozwana zarzuciła, że sytuacja zajmowania przez powoda ponadnormatywnej powierzchni nie powstała z jej winy, albowiem współwłasność powstała na podstawie prawomocnych aktów prawnych. Najem lokali jednostek samorządu terytorialnego odbywa się ponadto na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedmiotem takiego najmu mogą być wyłącznie lokale. Zatem brak jest możliwości najmu ułankowej części własności w całości nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. W. od dnia 7 kwietnia 1963r. zajmuje niestanowiący odrębnej własności i niewyodrębniony formalnie lokal nr (...) w stanowiącej jego współwłasność nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) o pow. 93,30 m². Powód jest współwłaścicielem tej nieruchomości w 1/6 części. Przeliczając na powierzchnię budynku powód korzysta z jego powierzchni przekraczając swój udział o 30,36 m².

Współwłasność budynku ul. (...) w Ś. powstała na podstawie prawomocnych aktów prawnych- aktu nadania nr 589/66, decyzji z 25.09.1967r., decyzji z 20.12.1966r.

Pomiędzy stronami toczy się przed tut. Sądem, z wniosku Gminy Ś., postępowanie o zniesienie współwłasności w nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...).

Do 2015r. powód uiszczał podatek od nieruchomości za pow. 54 m². Od 2015r. uiszcza podatek za powierzchnię 93,30 m².

Okoliczności bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie nie ma żadnych podstaw prawnych i faktycznych, aby ustalić istnienie stosunku najmu w części objętej żądaniem pozwu. Nieruchomość przy ul. (...) w Ś. to jeden budynek mieszkalny stanowiący współwłasność i w którym nie zostały wyodrębnione lokale. Do czasu zniesienia jego współwłasności wzajemne rozszczenia współwłaścicieli podlegają zatem regulacjom z art. 206 kc i następnych, dotyczących współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Budynek, jak to wskazano wyżej, nie ma wyodrębnionych lokali, a powód de facto domaga się ustalenia najmu części udziału w nieruchomości stanowiącej również jego współwłasność, co stanowi niedopuszczalną konstrukcję prawną. Okoliczności wskazywane przez powoda, a dotyczące zasadności - niezasadności ewentualnej dopłaty Gminie Ś. w związku z zajmowaniem większej powierzchni nieruchomości niż mu stosownie do udziału przysługuje, mają znaczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności, a nie postępowaniu niniejszym.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że nie zachodzą w przedmiotowej sprawie żadne podstawy prawne pozwalające na ustalenie istnienia stosunku najmu niewydzielonej części powierzchni budynku. Powoływanie się przez powoda na art. 659 kc i następne jest nieuzasadnione, właśnie z uwagi na stan prawny nieruchomości. Brak wyodrębnienia lokali uniemożliwia ocenę stanu faktycznego sprawy w oparciu o zapisy Ustawy

z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na marginesie można jedynie dodać, że trudno jest w rozpoznawanej sprawie przyjąć dorozumianą wolę stron zawarcia umowy najmu, skoro ani Gmina Ś., ani powód do czasu rozpoczęcia procedury zniesienia współwłasności (sporządzenia operatu szacunkowego) nie mieli świadomości, że powód zajmuje powierzchnię budynku większą w stosunku do przysługującego mu udziału we współwłasności. Akceptowanie tego stanu rzeczy wynikało z niewiedzy, nie natomiast z woli Gminy Ś. „wynajęcia” powodowi dodatkowych pomieszczeń.

Mając na uwadze powyższe, Sąd powództwo oddalił.

Orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego Sąd oparł na par.2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.