

Sygn. akt: X C 63/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Kasprzyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Natalia Żurawska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2023 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy **z powództwa** Gminy M. T. - Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko **M. K.**

wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanemu M. K. , aby wydał powodowi Gminie M. T. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. pomieszczenie gospodarcze oznaczone numerem 7, o powierzchni 7,03 m², położone w oficynie budynku przy ul. (...) w T., działka nr (...), obręb 13, w stanie wolnym,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 290 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt X C 63/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła pozew w którym domagała się nakazania pozwanemu M. K. wydania pomieszczenia gospodarczego nr 7 o powierzchni 7,03 m², położonego w oficynie budynku przy ul. (...) w T., działka nr (...), obręb 13 w stanie wolnym . Domagano się także zasądzenia kosztów procesu .

W uzasadnieniu wskazano, że gmina jest właścicielem działki nr (...), na niej położona jest oficyna, w oficynie natomiast wydzielone są pomieszczenia gospodarcze . M. K. , który jest z kolei właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku frontowym przy ulicy (...) w T., zajmuje bez tytułu prawnego pomieszczenie gospodarcze nr 7 położone w oficynie.

Prezydent Miasta T. 10 marca 2021 r. wyraził zgodę na przeprowadzenie podziału geodezyjnego nieruchomości i przygotowanie powstałej działki (zabudowanej budynkiem oficynowym) położonej przy ulicy (...) w T. do sprzedaży. Prezydent zobowiązał ZGM w T. do podjęcia działań mających na celu wykwaterowanie osób użytkujących bezumownie lokale i pomieszczenia w oficynie .

Pozwany został wezwany do dobrowolnego wydania pomieszczenia w terminie 30 czerwca 2021 r., jednak nie wydał go stronie powodowej w stanie wolnym .

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa .

Podniósł, że posiada tytuł prawny do pomieszczenia w oficynie, nabył je bowiem aktem notarialnym z 3 czerwca 1997r. (w § 4 ww. aktu zadysponował tym lokalem).

Z ostrożności podniósł zarzut naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego oraz wskazał na służebną rolę gminy wobec jej mieszkańców. Wskazał, iż powództwo winno zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w T., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W skład nieruchomości wchodzi działka nr (...).

Na działce (...) znajduje się budynek gospodarczy w którym znajdują się oficyny z których korzystają osoby zajmujące lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym pod tym samym numerem. Pozwany zajmuje pomieszczenie nr 10 o powierzchni 5,44 m².

dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) – k. 6-7

Pozwany M. K. jest wraz z żoną E. właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 116,81 m² położonego w budynku frontowym przy ul. (...) w T., znajdującym się na działce nr (...). Pozwany nabył wyżej opisany lokal mieszkalny od Gminy M. T. po ustanowieniu odrębnej własności lokalu – aktem notarialnym z 3 czerwca 1997r.

W § 4 wyżej opisanego aktu M. i M. małżonkowie K. ustanowili służebność osobistą na rzecz J. i K. L. małżonków S. polegającą na prawie korzystania m.in. z dwóch pokoi o łącznej powierzchni 41,04 m² oraz korzystania z pomieszczeń piwnicznych. Pozwany nieodpłatnie zajmuje pomieszczenie gospodarcze nr 7 w oficynie przy ul. (...) w T..

dowód: kopia aktu notarialnego k. 35-40

10 marca 2021 r. Prezydent Miasta T. wydał decyzję o numerze (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na :

- przeprowadzenie podziału geodezyjnego nieruchomości przy ul. (...) w T. i zaproponowanie Wspólnocie Mieszkaniowej budynku frontowego nabycia powstałej w wyniku podziału działki o pow. 280 m², otaczającej budynek Wspólnoty,

- przygotowanie działki powstałej w wyniku podziału, zabudowanej budynkiem oficynowym o powierzchni 379 m² do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Prezydent zobowiązał jednocześnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. do podjęcia działań mających na celu wykwaterowanie osób użytkujących bezumownie lokale i pomieszczenia zlokalizowane w budynku oficyny.

dowód: wyciąg z protokołu nr (...) – k. 10-10v

Pismem z dnia 21 maja 2021 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wezwał pozwanego M. K. do opróżnienia bezumownie użytkowanego pomieszczenia gospodarczego nr 7 o powierzchni 7,03 m² przy ul. (...) w terminie do 30 czerwca 2021 roku. Pozwana nie uczynił powyższego.

dowód: wezwanie – k. 13

W tutejszym sądzie toczyła się sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowa ul. (...) w T. przeciwko Gminie M. T. o ustalenie istnienia stosunku prawnego tj. umowy przeniesienia posiadania samoistnego na Wspólnotę Mieszkaniową pomieszczeń przynależnych – piwnic do nieruchomości przy ul. (...), znajdujących się w oficynie, ewentualnie o zobowiązanie pozwanej w trybie art. 64 § 1 k.c. do zawarcia umowy przeniesienia posiadania na

Wspólnotę Mieszkaniową piwnic, alternatywnie przeniesienie własności piwnic na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej za wynagrodzeniem w myśl art. 231 § 1 k.c. Powództwo zostało prawomocnie oddalone .

dowód: sprawa X C 760/22 tut. sądu , znana obu stronom

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony , których prawdziwość nie była kwestionowana .

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął dowód w postaci zeznań świadków oraz przesłuchania pozwanego , bowiem okoliczności na które mieli zeznawać były niesporne . Dotyczyło to także faktu , że pozwany korzysta ze spornego pomieszczenia.

W ocenie sądu stanowisko strony pozwanej , iż posiada tytuł prawny do pomieszczenia gospodarczego nr 7 , znajdującego się w oficynie nie jest zasadne .

Pozwany wywodzi to prawo z faktu zakupu lokalu mieszkalnego a precyzyjniej z faktu ustanowienia w kolejnych punktach służebności m.in. tego pomieszczenia na rzecz członków rodziny . Analiza aktu notarialnego z 3 czerwca 1997r. wskazuje w ocenie sądu, że pozwany nabył jedynie lokal mieszkalny nr (...) składający się z czterech pokoi , dwóch kuchni , łazienki , przedpokoju i spiżarni o łącznej powierzchni 116,81 m² .

Nie nabył natomiast pomieszczenia gospodarczego , którego dotyczy spór .

Fakt , że pozwany w tym samym akcie notarialnym w którym kupił lokal mieszkalny , jednocześnie ustanowił służebność osobistą polegającą m.in. na prawie korzystania z pomieszczenia gospodarczego , nie spowodował , że pozwany stał się właścicielem tego pomieszczenia . Pozwany bowiem i to należy podkreślić nie nabył 3 czerwca 1997r. pomieszczenia gospodarczego nr 7 znajdującego się w budynku oficyny .

Lokal mieszkalny , który był przedmiotem tej umowy (wraz z właściwym udziałem we własności części wspólnych budynku) został opisany jako lokal o powierzchni 116,81 m² . Z protokołu pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych lokalu mieszkalnego nr (...) wynika , że ogólna powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 116,81 . Na tą powierzchnię składają się:

- 4 pokoje mieszkalne o łącznej powierzchni 86,19 m²
- kuchnie , łazienkę i spiżarnię o łącznej powierzchni 30,62 m²

Wskazano co prawda w pewnym miejscu piwnicę o powierzchni 6,60 m² (jak należy rozumieć jest to pomieszczenie w oficynie, bo budynek nie jest podpiwniczony) i jest to właśnie sporne pomieszczenie . Fakt umieszczenia ww. pomieszczenia w protokole pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych lokalu mieszkalnego nr (...) nie może stanowić argumentu potwierdzającego tytuł prawny do lokalu oficyny . Protokół pomiaru wskazywał , jak określa jego nazwa , pomiar powierzchni lokalu , którym dysponował pozwany .

Okoliczność , że dysponował on lokalem nr (...) w oficynie jest bezsporna .

Wracając zaś do kwestii ustanowienia służebności , to , że pozwany złożył takie oświadczenie, mimo braku tytułu do lokalu w oficynie , nie odniosło żadnego skutku w kwestii zmiany po stronie właściciela .

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt , że wspólnota starała się na drodze sądowej ustalić , że członkowie wspólnoty mieszkaniowej (...) mają tytuł prawny do lokalu , bądź mogą posiadać lokale w oficynie . Powództwo w tym zakresie zostało prawomocnie oddalone .

Strona pozwana korzystała przez wiele lat z pomieszczenia znajdującego się w oficynie . Czyniła to za wiedzą i zgodą strony powodowej . Sytuacja uległa zmianie po decyzjach Prezydenta Miasta T. w przedmiocie podziału nieruchomości i przygotowania do sprzedaży .

Pozwany po wezwaniu do dobrowolnego wydania pomieszczenia miał wiedzę o zmianie stanowiska właściciela w przedmiocie korzystania z pomieszczenia w oficynie . Wieloletnie korzystanie było swego rodzaju umową użyczenia , której okres zakończył się po 30 czerwca 2021r.

Stronie powodowej przysługiwało roszczenie windykacyjne na podstawie art. 222 § 1 k.c. z uwagi na fakt , że pozwany po upływie powyższego terminu nie wydał spornego pomieszczenia .

W ocenie sądu pomieszczenie w oficynie nie stanowi przynależności lokalu mieszkalnego . Nie ulega wątpliwości , że np. garaże , piwnice mogą przynależeć do lokalu , jako jego części składowe . Nie muszą one przylegać bezpośrednio do lokalu mieszkalnego .

Rzecz ruchoma kwalifikowana jest jako przynależność , jeśli jest potrzebna do korzystania z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostaje z nią w faktycznym związku . W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca , zdaniem sądu . Nie ulega wątpliwości , że pomieszczenie to jest wykorzystywane jako rodzaj piwnicy , czy też magazynu . Jednak brak owego pomieszczenia nie uniemożliwi korzystania z lokalu mieszkalnego . Jednakże kwestia ta pozostaje bez znaczenia co do zasady, bowiem lokal mieszkalny nie został sprzedany z lokalem w oficynie jako lokalem przynależnym . Nie wynika to w żaden sposób z aktu notarialnego opisanego wyżej , ani żadnego innego dokumentu .

W ocenie sądu brak jest również podstaw , by działanie właściciela nieruchomości uznać za nadużycie prawa podmiotowego , brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Strona pozwana powoływała się na służebną rolę Gminy wobec jej mieszkańców , jednak musi ona także zaspokajać wiele potrzeb osób mieszkających na jej terenie . Czyni to pozyskując pieniądze ze sprzedaży swoich gruntów . Problemy finansowe samorządów są faktem powszechnie znanym , zwłaszcza w dobie inflacji . W tej sytuacji działanie gminy nie stanowi naruszenia zasad współzycia społecznego , nawet jeśli pozwany od lat korzystał z pomieszczenia gospodarczego .

Dlatego też powództwo zostało uwzględnione na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Strona pozwana została także obciążona kosztami procesu, jako przegrywająca na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c.