

Sygn. akt I C 1884/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Ogińska-Łągiewka

Protokolant: Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2014 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa Miasta S. W.

przeciwko J. S.

o eksmisję

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda Miasta S. W. na rzecz pozwanego J. S. kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1884/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2014 roku powód miasto (...) W. wniósł przeciwko pozwanemu J. S. o nakazanie opróżnienia i wydanie powodowi stanowiska garażowego nr (...) o pow. 15,22 m², położonego w hali garażowej w W. w budynku przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu / k. 2-4/.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu / k. 29-32/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 czerwca 2003 roku w W. pomiędzy miastem (...) W. a J. S. zawarta została umowa nr (...), której przedmiotem był najem stanowiska nr (...) o pow. podstawowej 15,22 m² i powierzchni drogi dojazdowej 9,13 m² w hali garażowej przy ul. (...) w W. / k. 5-9/.

W piśmie datowanym na dzień 30 stycznia 2012 roku J. S. zawiadomił miasto (...) W. o uznaniu powyższej umowy najmu za bezskuteczną z uwagi na to, że brak jest podstaw prawnych po stronie miasta (...) W. do występowania w charakterze Wynajmującego / k. 10/.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2014 roku miasto (...) W. zwróciło się do J. S. o wskazanie czy powyższe pismo należy traktować jako wypowiedzenie umowy najmu. W piśmie tym dodano, że miasto (...) W. jest właścicielem hali garażowej, nie zaś właścicielem lokali mieszkalnych w budynku usytuowanym przy ul. (...) / k. 11/.

Na nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), posadowione są budynek mieszkalny i budynek garażowy, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Znajdujący się na działce (...) budynek transportu i łączności obejmuje halę garażową / k. 38-83/.

Pozwany jest współwłaścicielem na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW (...). Z prawem własności tego lokalu związane jest prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, na których znajduje się ten budynek oraz budynek hali garażowej w udziale (...) / k. 34-37; k. 84-85 – wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu/.

W związku z brakiem spłaty zadłużenia czynszowego pismem z dnia 20 lutego 2014 roku miasto (...) W. wypowiedziało J. S. umowę najmu stanowiska nr 4 w hali garażowej przy ul. (...) bez zachowania terminu wypowiedzenia / k. 18-19 – wypowiedzenie wraz potwierdzeniem odbioru /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, niekwestionowane przez żadną ze stron i których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z ustaleń stanu faktycznego wynikało jednoznacznie, iż księga wieczysta KW nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...), z których pierwsza jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, a druga budynkiem garażowym. Ponadto nie ulegało wątpliwości, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest miasto (...) W., jak również że pozwanemu przysługuje udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego w w/w nieruchomości. Prawo to jest związane z prawem własności nieruchomości, jaką stanowi lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...).

Wobec powyższego pozwany dysponuje prawem użytkowania wieczystego w w/w udziale w całej nieruchomości gruntowej (tj. zarówno w zakresie działki (...) jak i działki (...)).

W ocenie Sądu orzekającego, skoro pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek garażowy, z którego wynikało prawo dysponowania nią, brak było podstaw do zawarcia umowy najmu miejsca garażowego, a tym samym wywodzenia z niej obowiązku ponoszenia opłat z tytułu czynszu.

Ponadto zgodnie z zasadą superficies solo cedit sporny garaż stanowił część składową nieruchomości gruntowej, na której jest posadowiony i w konsekwencji dzieli jej los prawny.

Przepis art. 235 k.c. stanowi, iż budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 1). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (§ 2).

Ustawodawca w art. 235 k.c. przyznaje użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Innymi obok budynku urządzeniami są na przykład silosy, chłodnia, ogrodzenie działki. Budynki (inne urządzenia) mogą się znajdować na tym gruncie już w chwili ustanawiania użytkownika wieczystego bądź też mogą zostać wzniesione dopiero po jego ustanowieniu. Tej pierwszej sytuacji dotyczy specjalne uregulowanie, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31 u.g.n.). Umowa sprzedaży budynków (innych urządzeń) powinna być zawarta nawet wówczas, gdy do ustanowienia użytkownika wieczystego na gruncie zabudowanym doszło nieodpłatnie (por. uchwałę SN z dnia 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92, OSP 1993, z. 7, poz. 154). Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność, bez względu na to, czy budynki (inne urządzenia) zostały wzniesione zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (por. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 187; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 440).

W myśl art. 48 k.c. regułą jest, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią jego część składową, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jednym z wyjątków od tej zasady, zastrzeżonych w ustawie, jest przepis art. 235 k.c., który zgodnie z zasadą, iż wyjątek od reguły nie podlega interpretacji rozszerzającej, wymaga aby stosować go ściśle, co wyklucza wykładnię, która przyznawałaby użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w innych wypadkach niż literalnie wskazane w tym przepisie.

Wobec powyższego oraz faktu, że pozwany nie wznosił garażu znajdującego się na oddanym mu w użytkowanie wieczyste gruncie, jak również nie nabył go w momencie wyodrębnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) / k. 93-96 – umowa sprzedaży lokalu i ustanowienia wieczystego użytkownika/, zachodził brak podstawy do uznania, że garaż stanowi przedmiot jego współwłasności.

W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać (art. 233 k.c.).

Podsumowując, sporna hala garażowa posadowiona została na działce ewidencyjnej nr (...), oddanej we współużytkowanie wieczyste właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. i stanowi ona odrębny od budynku mieszkalnego budynek. Pozwany corocznie wnosi opłaty za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu / k. 87/ związanej z zajmowanym przez niego lokalem, a tym samym w ocenie Sądu nie jest on obowiązany do dodatkowego uiszczania czynszu najmu za miejsce postojowe, które posadowione zostało na części gruntu, co do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. Wzajemne stosunki między stronami nie mogą więc wynikać z umowy najmu miejsca garażowego, a ewentualnie z istniejącego stosunku użytkowania wieczystego, umożliwiając powodowi jedynie wystąpienie o zwrot nakładów poczynionych na sporną rzecz.

Nadto wobec wykazania przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego, nie sposób uznać aby mieli ono obowiązek wynajmować własne miejsce garażowe i płacić za to czynsz powodowi.

Mając na względzie powyższe Sąd na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. orzekł o oddaleniu powództwa.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu oparto na przepisie art. 98 kpc.

z./(...).