

ZARZĄDZENIE NR 20/21
WÓJTA GMINY ŻARY

z dnia 11 lutego 2021 r.

w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w Mirostowicach Dolnych przy ul. Żarskiej 11 oraz powierzchni użytkowej wyodrębnionych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 w związku z art. 11a ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), art. 2 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1. Wyrażam zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w Mirostowicach Dolnych przy ul. Żarskiej nr 11 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 451/3 o powierzchni 0,1781ha, dla której Sąd Rejonowy w Żarach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZG1R/00026608/8 dla właścicieli lokali w budynku:

Nr budynku/ nr lokalu	KW lokalu	Dotychczasowy udział	Prawidłowy udział
11/1	ZG1R/00028590/2	32/100	39/100
11/2	ZG1R/00027026/1	43/100	45/100
11/3	ZG1R/00029852/4	20/100	16/100
Razem		95/100	100/100
Gmina Żary	ZG1R/00026608/8 (działka)	5/100	0/100

§ 2. Wyrażam zgodę na zmianę powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z inwentaryzacją uproszczoną rzeczoznawcy majątkowego z dnia 12 stycznia 2021r.

Nr budynku/ nr lokalu	Powierzchnia dotychczasowa (m ²)	Powierzchnia prawidłowa (m ²)
11/1	45,74	73,14
11/2	62,00	83,91
11/3	28,80	28,80
Razem	136,54	185,85

§ 3. Niniejsze zarządzenie stanowi o wyrażeniu zgody Gminy Żary w zakresie posiadanego udziału na sprostowanie w sprawie oznaczonej treścią tego zarządzenia.

§ 4. Koszty opłat notarialnych oraz wpisu do ksiąg wieczystych zmienionych praw poniosą Właściciele lokali.

§ 5. Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy

Leszek Mrozek

Uzasadnienie

Gmina Żary będąc właścicielem nieruchomości położonej w Mirostowicach Dolnych przy ul. Żarskiej nr 11, zabudowanej budynkiem wielolokalowym o charakterze mieszkalnym, składającym się z trzech lokali mieszkalnych wraz pomieszczeniami przynależnymi: komórki w budynku gospodarczym i piwnice, dokonała sprzedaży:

- a) lokalu nr 2 wraz z komórką w budynku gospodarczym w dniu 25.10.1996r.;
- b) lokalu nr 1 wraz z piwnicą i pomieszczeniem w budynku gospodarczym w dniu 19.06.1997r.;
- c) lokalu nr 3 wraz z piwnicą w dniu 11.03.1998r.

W myśl ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Określenie wysokości udziału związanego z danym lokalem w nieruchomości wspólnej następuje w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i podlega wpisowi w księdze wieczystej.

Przed laty sprzedaż lokali nie była poprzedzona inwentaryzacją budynku, a rzeczoznawcy przygotowujący lokale do sprzedaży opierali się często na danych dostarczonych im przez administratorów budynku. Brak inwentaryzacji przy źle obmierzonych mieszkaniach wpłynął na źle wyliczone udziały w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. Żarskiej nr 11 w Mirostowicach Dolnych. Zmiana wysokości udziałów jest dopuszczalna ponieważ, przy obliczeniu udziałów nastąpił błąd o charakterze czysto technicznym polegający na nieprawidłowo dokonanej obmiarze. Zmiana w żadnym razie nie prowadzi do naruszenia prawa własności lokali przysługującego poszczególnym właścicielom, z którym to prawem udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest związany.

Zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 7 Ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910) możliwe jest sprostowanie udziałów przy czym wymagana jest inwentaryzacja i rozliczenie udziałów na nowo. Właściciele lokali nr 1,2 i 3 przedłożyli wymaganą inwentaryzację uproszczoną rzeczoznawcy majątkowego z dnia 12 stycznia 2021r., która określa rozliczenie powierzchni i udziałów trzech lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym 3- lokalowym, wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem we wspólnych częściach budynku i w działce gruntu nr 451/3 o powierzchni 0,1781 ha, położonych w Mirostowicach Dolnych przy ul. Żarskiej nr 11. Na zmianę wysokości udziałów wyrażają zgodę wszyscy właściciele lokali nr 1, 2 i 3. Pismo skierowane do Gminy Żary w dniu 21.01.2021r. zawiera komplet dokumentów tj. rzuty lokali opracowane przez inż. budownictwa oraz zaświadczenia Starosty Żarskiego o samodzielności lokali, co pozwala na wyrażenie zgody na sprostowanie udziałów z uwzględnieniem i rozliczeniem udziału Gminy Żary wynoszącym 5/100, który jest wpisany w księdze wieczystej nr ZG1R/00026608/8 prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej przez Sąd Rejonowy w Żarach V Wydział Ksiąg Wieczystych. W związku z tym, że wszystkie lokale mieszkalne zostały już sprzedane, koszty zmiany ponoszą właściciele lokali.

Uznając konieczność sprostowania stanu prawnego lokali wyodrębnionych oraz uczynienia stosownych zmian w księgach wieczystych nieruchomości budynkowej a także w księgach do wszystkich lokali wyodrębnionych, wyrażenie zgody na niniejsze działanie ma uzasadnione podstawy. Zarządzenie nie wywołuje skutków finansowych dla Gminy Żary.