

UCHWAŁA Nr LIV/388/02
Rady Miejskiej w Karpaczu
z dnia 5 września 2002 r.

w sprawie zgody na przeniesienie prawa własności gruntu zabudowanego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 ppkt „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591), art. 34 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 46, poz. 543 ze zm.) w związku z art. 231 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 , poz. 93 ze zm.) Rada Miejska w Karpaczu

uchwała, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na przeniesienie prawa własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem **322** (Obręb Karpacz-3) o pow. **605 m²** stanowiącego własność Gminy Karpacz, położonego w Karpaczu przy ul. Kościuszki dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą **KW nr 21264** wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku wzniesionego w dobrej wierze ze środków własnych samoistnego posiadacza gruntu.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Karpacza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Karpaczu

Marek Szultis
Marek Szultis

Janusz Konkol
Janusz Konkol

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 9 ppkt „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dot. m.in. nabycia i zbycia mienia jeżeli nie zostały określone zasady jego nabywania lub zbywania.

Umową użytkowania wieczystego sporządzoną w formie aktu notarialnego Gmina Karpacz oddała w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezabudowaną, położoną w Karpaczu przy ul. Kościuszki w granicach działki nr 896/1 o pow. 550 m², z przeznaczeniem pod budowę budynku mieszkalnego (po odnowieniu operatu ewidencji gruntów i budynków działka nr 323 o pow. 542 m²). Następnie decyzją z dnia 10 października 1977 r. udzielono użytkownikowi wieczystemu, na wyżej opisaną nieruchomość pozwolenia na budowę.

Umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego dokonano darowizny prawa użytkowania wieczystego działki nr 323 wraz z rozpoczętą budową (stan surowy otwarty) na rzecz osoby bliskiej. Decyzją Naczelnika Miasta Karpacza z dnia 6 czerwca 1986 r., na podstawie protokołu komisyjnych oględzin z dnia 5 czerwca 1986 r., udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku.

Od momentu rozpoczęcia budowy, aż do momentu wydania pozwolenia na użytkowanie budynku, nie odnotowano, że budowa budynku mieszkalnego realizowana była na nieruchomości położonej w Karpaczu w granicach działki nr 896/2 o pow. 605 m² - po odnowieniu operatu ewidencji gruntów działka nr 322, sąsiadującej z nieruchomością będącą przedmiotem użytkowania wieczystego. W aktach sprawy brak jest dziennika budowy, zatem nie można stwierdzić jak doszło do wytyczenia budynku na sąsiedniej działce nr 322 będącej w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, ten kto dokonał zabudowy cudzego gruntu nie staje się przez to właścicielem ani budynku ani zajętego pod budowę gruntu. Wzniesiony budynek jako obiekt trwale z gruntem związany stanowi część składową nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajduje norma zawarta w przepisie art. 231 kodeksu cywilnego który stanowi, iż samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Posiadaczowi, korzystającemu z roszczenia z art. 231 przysługuje, na mocy art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszeństwo nabycia przedmiotowej nieruchomości. Z tego tytułu, w wypadku zbycia nieruchomości na rzecz posiadacza samoistnego, który wystąpił z roszczeniem, wyłączony jest obowiązek zastosowania przetargu (art. 37 ust. 2 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki przysługuje tylko samoistnemu posiadaczowi, który dokonał budowy. Art. 231 § 1 obejmuje swoją dyspozycją posiadanie nie związane z określonym prawem, a więc będące tylko określonym stanem faktycznym. Użytkownik wieczysty działki nr 323, zabudował sąsiednią działkę (nr 322) nie posiadając żadnego tytułu prawnego do niej. W trakcie trwania budowy doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 323 wraz z rozpoczętą budową na rzecz osoby bliskiej. Ponieważ budowa była realizowana faktycznie na sąsiedniej działce nr 322, doszło do przeniesienia samoistnego posiadania, co wobec majątkowego charakteru roszczenia z art. 231 §1 spowodowało przejście tego roszczenia pod tytułem szczególnym.

Kolejna przesłanka roszczenia z art. 231 § 1 jest dobra wiara posiadacza w chwili wzniesienia budynku. Poprzez dobrą wiarę należy rozumieć błędne ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie posiadacza, że przysługuje mu wykonywane przezeń prawo. Istnienie dobrej wiary domniemywa się (art. 7 KC). Domniemanie to jest wzruszalne. W oparciu o zebrany w sprawie materiał oraz wobec ugruntowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładni pojęcia dobrej wiary w świetle art. 231 § 1, pozwalającej na zrównanie sytuacji posiadacza w złej wierze do sytuacji posiadacza w dobrej wierze, można uznać powyższą przesłankę za spełnioną.

Art. 231 stanowi, że wynagrodzenie za przeniesienie własności zajętej pod budowę działki ma być „odpowiednie”, co oznacza, że powinno stanowić ekwiwalent wartości działki, jej ceny wolnorynkowej.

Stosownie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 7 lipca 1995 r. SA/RZ 121-124/95 koniecznym warunkiem formalnym zbycia w formie bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości w warunkach określonych w art. 231 KC jest podjęcie przez radę gminy uchwały na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Karpacza działki nr 322 i 323 przeznaczone są pod funkcję terenu parku leśnego z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co oznacza że lokalizacja budynku na działce 322 jest zgodna z ustaleniami planu, natomiast zabudowa działki sąsiedniej(nr 323) będącej w użytkowaniu wieczystym jest na dzień dzisiejszy wykluczona.

Mając powyższe na względzie, uzasadnionym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.