

OPINIA PRAWNA

dotyczy: sprzedaży działki nr 214/5 stanowiącej własność Gminy Więcbork w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w dalszej części opinii określonej jako „ustawa”, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady określa art. 37 ust. 2 ustawy. Według art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34. Zgodnie z art. 34 pkt 1 ustawy pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Przepis art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego jest przepisem odrębnym przyznającym pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Do zastosowania tego przepisu konieczne jest wystąpienie dwóch przesłanek: samoistne posiadanie w dobrej wierze i wnieślenie budynku przewyższającego wartość gruntu. Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego posiadaczem samoistnym rzeczy ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Dobra wiara oznacza przekonanie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności do rzeczy. W przedmiotowej sprawie tego rodzaju przesłanka nie występuje. Grunt stanowi własność Gminy Więcbork, osoba wznosząca budynek nie władała gruntem jak właściciel i nie mogła mieć przekonania, że przysługuje jej prawo własności tego gruntu. W związku z tym zbędne jest badanie drugiej przesłanki, to jest porównanie wartości budynku do wartości gruntu.

Wobec powyższego w niniejszej sprawie brak jest podstaw do sprzedaży działki w trybie bezprzetargowym.

Warto zwrócić także uwagę, że budynek nie jest przedmiotem odrębnej własności. Zgodnie z art. 48 Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu

należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Część składowa, stosownie do art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego, nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Przedmiotowy budynek stanowi więc własność Gminy Więcbork niezależnie od tego kto go wybudował. Osobie, która wzniosła budynek może przysługiwać wobec Gminy roszczenie o zwrot poniesionych nakładów. Ocena prawna takiego roszczenia nie jest przedmiotem niniejszej opinii albowiem wymaga to dodatkowych ustaleń faktycznych.

20 października 2009 r.

Radca prawny

Krzysztof Hoffman

16