



PREZYDENT MIASTA SUWAŁEK

ul. Mickiewicza 1 • 16-400 Suwałki
tel. (+48 87) 562 81 02, fax: (+48 87) 566 30 98 • www.um.suwalki.pl, e-mail: prezydent@um.suwalki.pl

Suwałki, dnia 18. maja 2022 r.

GR.6840.58.2022.ISZ

**Pan
Tadeusz Czerwiecki
Radny Rady Miasta Suwałk**

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego z dnia 06.04.2022 roku dotyczącą zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości Gminy Miasto Suwałki otaczających działki wydzielone pod blokami, których współwłaścicielami są właściciele lokali, na rzecz tych współwłaścicieli lub wspólnot mieszkaniowych, po przeprowadzeniu analizy prawnej zagadnienia oraz otrzymaniu opinii prawnej w tym zakresie wyjaśniam, że przepisami prawa regulującymi możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaścicieli działek wydzielonych pod blokami są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W pierwszym przypadku zbycie przedmiotowych nieruchomości możliwe jest w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Drugi przepis umożliwiający zbycie zawarty został w art. 209a ww. ustawy, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Z roszczeniem o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części może również wystąpić Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Aby doszło do sprzedaży zarówno w pierwszym jak i drugim przypadku konieczna jest **zgoda i współdziałanie wszystkich właścicieli lokali**.

Nieruchomości Gminy Miasto Suwałki otaczające działki wydzielone pod blokami zapewniają prawidłowe funkcjonowanie wspólnotom mieszkaniowym wielu bloków. W związku z powyższym, w tym przypadku wymagane jest łączne działanie wszystkich właścicieli lokali z tych bloków. Nie jest to możliwe w przypadku kiedy część właścicieli przebywa za granicą lub część lokali ma nieuregulowany stan prawny. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 4 października 2013r. I ACa 929/13 czytamy „samego nabycia gruntu muszą dokonać wszyscy właściciele lokali (wszyscy właściciele lokali muszą też zgodnie wnioskować o nabycie nieruchomości sąsiedniej, a właściwie każdy z nich musi wnioskować o nabycie odpowiedniego udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania tej nieruchomości). Roszczenie to nie przysługuje bowiem wspólnocie mieszkaniowej (jako całości ani też jako osobie ustawowej), ale przysługuje właścicielom lokali”.

Zgłoszony przez Pana radnego temat zamierzam zaprezentować szerzej na posiedzeniu Komisji Strategii i Rozwoju Gospodarczego Rady Miejskiej w Suwałkach w miesiącu czerwcu br.

Z poważaniem

PREZYDENT
Czesław Penkiewicz

Załącznik:
Opinia prawna nr 35/2022/PM z dnia 04.05.2022r.
BIURO PRZEDSIĘWZIĘCIA
W PŁYŃĘŁO
Data 18.05.2022 podpis.....

Suwałki, dnia 04.05. 2022r.

Sz. Pan

mgr inż. Radosław Wysocki

Naczelnik Wydziału

Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

Urzędu Miejskiego w Suwałkach

OPINIA PRAWNA nr 35/2022/PM

Stawoy Pawo Naczelnicy

w sprawie udzielenia odpowiedzi na pytania prawne określone we wniosku o wydanie opinii prawnej :

czy możliwe jest zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości Gminy Miasto Suwałki otaczających działki wydzielone pod blokami, których współwłaścicielami są właściciele lokali na rzecz tych współwłaścicieli lub wspólnot na podstawie innych przepisów niż trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej?

I. Stan prawny

1. **Art. 209a** ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami(t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1899 z późnym.):

1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, **właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.**

2. Przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, **Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie**

umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części.

4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje, jeżeli:

- 1) toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
- 2) przyległa nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, została oddana w użytkowanie wieczyste innej osobie, lub w trwały zarząd jednostce organizacyjnej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, lub graniczy z tymi nieruchomościami;
- 3) wskutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, o której mowa w ust. 1, jeżeli jest ona niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali.

2. Art. 32a ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 z późn.zm.):

Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych;
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

3. Art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Ilekrót w ustawie jest mowa o **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

II. Stan faktyczny.

Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach mgr inż. Radosław Wysocki zwrócił się do radcy prawnego Pawła Michalskiego z wnioskiem o wydanie opinii prawnej w celu udzielenia odpowiedzi na pytania prawne wskazane w petitum opinii.

Załączniki:

- interpelacja Pana Tadeusza Czerwieckiego, RRM w Suwałkach, do Prezydenta Miasta Suwałk Pana Czesława Renkiewicza za pośrednictwem Przewodniczącego RM w Suwałkach Pana Zdzisława Przelomca

III. Analiza prawna i wnioski.

Na wstępie wyjaśnić należy, że z uwagi na zakres i treść zadanego pytania prawnego, odpowiedź udzielona niniejszą opinią mogłaby się – wobec istnienia w polskim systemie prawnym przepisów art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 32a ustawy o własności lokali – sprowadzić się do udzielenia następującej odpowiedzi:

TAK – przepisami tymi są (i byłyby) przepis art. 209a ust. 1 lub art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przepis art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje bowiem uprawnienie właścicieli lokali skierowania roszczenia do Miasta Suwałki o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, po spełnieniu przesłanek z art. 32a ustawy o własności lokali.

Jednocześnie, jeśli właściciele lokali nie podejmą ewentualnie proponowanych przez swój zarząd lub zarządcę uchwał wyrażających zgodę na nabycie przyległych do nieruchomości wspólnej gruntów, to wówczas z roszczeniem o nabycie tych nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową może wystąpić Miasto Suwałki jako jednostka samorządu terytorialnego, któremu na podstawie art. 209a ust. 3 u.g.n. przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na rzecz właścicieli lokali, własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części.

A zatem, na podstawie art. 209a ust. 1 ww. ustawy, roszczenie o zawarcie umowy określonej w tym przepisie przysługuje właścicielom lokali, zaś na podstawie art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tego rodzaju roszczenie przysługuje także Miastu Suwałki.

Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, przysługuje zatem zarówno właścicielom lokali, jak i Miastu Suwałki.

Po udzieleniu odpowiedzi na zadane pytanie prawne, mając na uwadze treść załącznika do wniosku o wydanie opinii- interpelacji RRM w Suwałkach Pana Tadeusza Czerwieckiego, w

celu współdziałania z Naczelnikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Suwałkach zasadne wydaje się przytoczenie stanowiska piśmiennictwa do omawianego art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika praktyczny aspekt realizacji omawianego roszczenia z art. 209a ust. 1 lub art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

I tak (za: Ewą Bończak-Kucharczyk, komentarz do art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w : Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022):

„Artykuł 209a u.g.n. ma za zadanie ułatwić rozwiązywanie problemów związanych z niewłaściwym wydzieleniem działek dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali. Rozpowszechnioną praktyką było bowiem w przeszłości wydzielenie działek po granicy budynków, w których odrębna własność lokali miała być ustanawiana, albo w inny niefunkcjonalny sposób.

(...) Artykuł 209a u.g.n. dał możliwość przyłączenia do nieruchomości wspólnej niebędącej działką budowlaną części (lub całych) działek sąsiednich pod warunkiem, że części te stanowią własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałe zarząd, a także pod warunkiem, że po dokonaniu przyłączenia nieruchomości sąsiednie nadal będą działkami budowlanymi.

Jeśli więc w wyniku przyłączenia miałyby one utracić cechy działek budowlanych, albo nigdy ich nie posiadały, nie można podejmować działań na podstawie omawianego art. 209a u.g.n.

(...) samo roszczenie do publicznego właściciela gruntów sąsiednich będzie mogło zostać zgłoszone na podstawie uchwały podjętej większością głosów właścicieli lokali, na co właściciel gruntów sąsiednich ma zareagować, jednak by doszło do sprzedaży nadal konieczna będzie zgoda (uczestnictwo) wszystkich właścicieli lokali, a w razie braku takiej zgody nadal trzeba będzie korzystać z art. 199 k.c., gdyż nabycie nieruchomości sąsiedniej następuje na rzecz wszystkich właścicieli lokali – każdego w ułamkowej części równej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej.

(...) Samego nabycia gruntu muszą dokonać wszyscy właściciele lokali, przy czym każdy z nich może działać przez odpowiednio przez siebie umocowanego pełnomocnika.

(...) ani art. 32a u.w.l., ani art. 209a u.g.n. nie zapewniają, że w każdym przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa dysponuje źle wydzieloną działką, będzie ona mogła nabyć takie grunty sąsiednie, tak aby jej działka stała się działką budowlaną. Po pierwsze, dlatego, że roszczenia mogą dotyczyć jedynie nabycia praw do gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego (a nie mogą dotyczyć gruntów innych właścicieli). Po drugie, dlatego, że nie mogą dotyczyć nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które zostały innej osobie oddane w użytkowanie wieczyste. Po trzecie, dlatego, że postawiono także inne warunki, które muszą zostać spełnione, by roszczenie mogło zostać zrealizowane.

(...) przeniesienie własności nieruchomości może – zgodnie z art. 209a ust. 2 u.g.n. – nastąpić tylko po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków byłych właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.

(...) Omawiane roszczenie nie przysługuje także, gdy na skutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

(...) Jeśliby natomiast uchwały takie zostały podjęte, **zarząd lub zarządca byłby upoważniony wyłącznie do dokonania czynności wstępnych zmierzających do nabycia gruntów przyległych** (wynegocjowania ceny i innych warunków, ustalenia z notariuszem terminu i miejsca zawarcia umowy, ewentualnie przygotowania wraz z nim projektu umowy).

Umowę powinni natomiast zawierać wszyscy właściciele lokali.

(...) art. 209a ust. 5 ustawy rozszerza możliwość nabycia gruntów sąsiadujących z nieruchomością wspólną, o której mowa w ust. 1 tego artykułu o możliwość nabycia także gruntów (nieruchomości gruntowej lub jej części), które nie sąsiadują bezpośrednio z nieruchomością wspólną.

Stosowanie omawianego ust. 5 nie wymaga (...) by nabyta działka wraz z nieruchomością wspólną spełniały wymóg działki budowlanej. Kryterium przyłączania działek, które nie sąsiadują z nieruchomością wspólną jest bowiem inne – według art. 209a ust. 5 u.g.n. jest nim niezbędność działki do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali. A z omawianego przepisu wprost wynika, że nabywana działka może nie sąsiadować z dotychczasową nieruchomością wspólną.”

TAK: Ewa Bończak-Kucharczyk, komentarz do art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w : Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022.

r.pr. Paweł Michalski
radca prawny – koordynator

Biuro Obsługi Prawnej Urzędu Miejskiego w Suwałkach

Suwałki, dnia 04.05. 2022r.