

BURMISTRZ WOŁOMINA
RYSZARD MADZIAR
05-200 WOŁOMIN
UL. OGRODOWA 4

Wołomin, 14 listopada 2012 roku

WOK. 0003. 20.2012

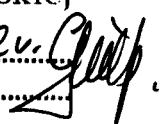
Pan
Marcin DUTKIEWICZ
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołominie

Zgodnie z § 29 ust. 5 Statutu Gminy Wołomin poniżej przedstawiam odpowiedź na interpelację z dnia 17 października br. (data wpływu do tutejszego urzędu w dniu 30.10.2012 r.) Pana radnego Adama Beredy w sprawie o podjęcie działań w zakresie uporządkowania własności działek wokół wspólnot mieszkaniowych

Uprzejmie informuje, iż na podstawie art. 209 a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) 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, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Jak wynika z powyższego zapisu sprzedaż gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku dokonana na rzecz właścicieli lokali, gdzie własność lokalu związana jest z gruntem stanowiącym nieruchomość wspólną pod budynkiem, następuje na wniosek tychże właścicieli lub zarządu, zarządcy budynku posługującego się odpowiednim pełnomocnictwem. Na podstawie art. 32 a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 903) 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 ustawie, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie: wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla

Biurowo Rady Miejskiej
w Wołominie

Data 15.11.2012 r. 
L. dz.

działek budowlanych, udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w ustawie, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Do dnia wydania niniejszego pisma z wnioskami dotyczącymi regulacji gruntów przyległych zwrócili się właściciele 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ul. Kościelna 1, ul. Polna 1, ul. Wileńska 7). We wszystkich trzech przypadkach sprawa nie zakończyła się wykupem gruntu z uwagi na brak chęci lub możliwości zakupu przez wszystkich zainteresowanych tj. właścicieli lokali w tych budynkach. Główne czynniki, które wpłynęły na takie rozstrzygnięcie to koszty jakie trzeba było ponieść z tytułu sprzedaży gruntu wraz z opłatami towarzyszącymi, opłata za wpis do Sądu Rejonowego w Wydziale IV Ksiąg Wieczystych, koszty zawarcia aktu notarialnego. Problematiczna była również sprawa ustalenia właścicieli mieszkań, gdy ich poprzedni właściciele zmarli. Ich domniemani spadkobiercy nie byli zainteresowani potwierdzeniem nabytego przez nich prawa.

Zgadzam się z Panem, że na terenie Wołomina są wspólnoty mieszkaniowe gdzie administrowanie nieruchomością jest utrudnione z uwagi na brak tytułu prawnego do gruntu przyległego. Jestem za unormowaniem tego stanu, jednak pragnę zauważyć jedną istotną kwestię w przedmiotowej sprawie, że w przypadku braku zainteresowania właścicieli lokali z uwagi na brak chęci lub brak możliwości poniesienia kosztów z tym związanych to sprawa nie może zostać zakończona pozytywnie. Art. 199 Kodeksu cywilnego mówi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Jednak do tej pory właściciele lokali nie skorzystali z tego prawa, pomimo przekazania przez urząd informacji o możliwości wykorzystania tego trybu.

Niezależnie od powyższego, pragnę podkreślić, że problem został zauważony i podjęto działania dotyczące normalizacji tego stanu. W przypadku podjętych inwestycji gdzie ich zasięg dotyczy również przyległego gruntu, zarząd lub zarządca budynku jest informowany o braku prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane a co za tym idzie Gmina wychodzi naprzeciw oczekiwaniom zainteresowanych i proponuje wydzielenie gruntu mającego na celu nabycie do niego prawa własności lub prawo użytkowania wieczystego.

W odniesieniu do poruszonego w piśmie problemu ustalenia odpowiedniej formy do przekazania lub odsprzedaży gruntu w ramach negocjacji uprzejmie informuje, że obecnie Gmina dysponuje swoim zasobem na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami

(Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), gdzie decyzje w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej odbywają się na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ze zm.).

Sprawa obecnie jest analizowana co do skali przedsięwzięcia jak i korzyści, które mogą zostać osiągnięte przez Gminę Wołomin oraz właścicieli lokali. Następnie zostanie wysłana do zarządów wspólnot mieszkaniowych korespondencja informująca w przedmiotowej sprawie. Poinformowanie właścicieli lokali (mieszkańców) zapewne nastąpiłoby na zebraniu wspólnoty, które może być, w razie potrzeby, zwołane przez zarząd, zarządcę nieruchomości lub na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów. Konieczność zwołania zebrania ogółu właścicieli jest co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedstawienie sprawy zakupu gruntu przyległego, z uwagi na powyższy termin, należałoby się spodziewać właśnie w tym czasie a w dalszej kolejności odpowiedzi na informację przesłaną przez Gminę lub też złożenie wniosku o wykup w II kwartale roku przyszłego. Efekt tych działań zostanie przedstawiony w formie projektu stosownej uchwały jeżeli zaistnieje możliwość jej realizacji w sposób jednoznaczny. W przeciwnym przypadku, inicjatywa wszczęcia procedury zbycia zostanie pozostawiona po stronie właścicieli lokali mieszkalnych, na podstawie cytowanych na wstępie niniejszego pisma przepisów ustawy Kodeks cywilny, ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o własności lokali.

Otrzymują:

- Pan Adam Bereda, radny Rady Miejskiej w Wołominie
- A/a;

BURMISTRZ
Ryszard Madziar

p.o. NACZELNIKA WYDZIAŁU
Organizacji i Komunikacji
Społecznej

Maksym Golaś