

Informacja ogólna o zasadach nabywania przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości przyległych stanowiących własność Gminy Miasto Darłowo, jeśli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

I. Podstawa prawna : art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz. 1145 z późn. zm.)

Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej (np. jest to działka wydzielona po granicy budynku, lub nie ma dostępu do drogi publicznej itp.), właścicielom lokali przysługuje w stosunku do jednostki samorządu terytorialnego, zwanej dalej Gminą Miasto Darłowo, 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.

Przeniesienie własności nieruchomości może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.

W przypadku, o którym mowa wyżej, Gminie Miasto Darłowo 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.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, o której mowa w niniejszym punkcie, jeżeli jest ona niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali.

II. Podstawa prawna: art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1048)

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, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody **na nabycie** przyległej nieruchomości gruntowej umożliwiającej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej;
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

III. Zasady nabycia nieruchomości

1. Podstawą do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste będzie protokół uzgodnień sporządzony pomiędzy Gminą Miasto Darłowo a właścicielami lokali (lub ich pełnomocnikiem).
2. Przed wykonaniem czynności, o których mowa w pkt 1 , tuż. organ dokona szczegółowej analizy pod kątem zasadności zbycia nieruchomości przyległej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa i ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inne informacje:

1. Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Do zarządu nieruchomością wspólną dla małych i dużych wspólnot mieszkaniowych mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
2. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych **jest większa niż trzy**, właściciele lokali są **obowiązani** podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.
3. Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali, w tym podejmowanie uchwał większością głosów jest uregulowane w art. 23 ustawy o własności lokali.
4. W stosunku do małych wspólnot mieszkaniowych, których liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, **nie jest większa niż trzy**, o ile właściciele lokali nie umówili się co do sposobu zarządzania zawierając w tym względzie umowę (forma aktu notarialnego), do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (art. 199) , co oznacza, że do czynności przekraczającej zwykły zarząd (np. do nabycia nieruchomości) potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
5. Celem przepisów art. 32a oraz art.209a wyżej powołanych ustaw jest doprowadzenie do stanu, gdy grunt przyległy wchodzący w skład nieruchomości wspólnej stanie się działką budowlaną, a zatem końcowym skutkiem takiego działania ma być scalenie nabywanego gruntu z nieruchomością wspólną w jedną nieruchomość, bez żadnych różnic we własności. Roszczenie na mocy tych przepisów nie przysługuje bowiem wspólnocie mieszkaniowej (jako całości ani też jako osobie ustawowej), ale przysługuje właścicielom lokali, w odpowiednich ułamkowych częściach (odpowiadających ich udziałom we własności nieruchomości wspólnej) na rzecz każdego z nich.
6. Zbycie nieruchomości na podstawie roszczenia wynikającego z art. 209a i na podstawie art. 32a wyżej powołanych ustaw dotyczy wyłącznie nieruchomości niezabudowanych. W przypadku gdy na gruncie przyległym do działki zabudowanej budynkiem znajdują się niektóre elementy budowlane stanowiące integralną część tego budynku (np. schody, ganek, taras), zbycie, o którym mowa wyżej, działki przylegającej do tego budynku , na której znajdują się te części, traktowane jest jak zbycie nieruchomości niezabudowanej.
7. W przypadku zaistnienia pozytywnych przesłanek do zbycia nieruchomości przyległej na mocy wyżej powołanych przepisów, Burmistrz Miasta Darłowo podejmie stosowne zarządzenia określające szczegółowe warunki sprzedaży wraz z wykazem nieruchomości, który zostanie podany do publicznej wiadomości zgodnie z obowiązującymi przepisami. Integralną częścią wykazu będzie informacja o cenie nieruchomości (ustalona w oparciu o wartość nieruchomości określonej przez powołanego do tego rzeczoznawcę majątkowego) i zasadach jej uiszczenia.
8. Roszczenie , o którym mowa w art.209a, nie przysługuje, jeżeli:
 - 1) toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę Miasto Darłowo;
 - 2) przyległa nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Gminy Miasto Darłowo, 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.
9. Zgodnie z art. 68 ust.1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 roku, poz. 1145 z późn. zm.), w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których jest mowa w art. 209a tej ustawy, Burmistrz Miasta Darłowo **może** udzielić bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości przyległej, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Darłowie.
10. Sprawy z zakresu zbywania nieruchomości, o których mowa wyżej, mają charakter cywilnoprawny, do których obowiązujące przepisy nie przewidują wiążących terminów na załatwienie wniosków.
11. Ustawa z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa przekształciło się w prawo własności, nie objęła przekształceniem gruntów zabudowanych budynkami wielolokalowymi, w których większość lokali stanowią lokale inne niż mieszkalne. Zatem wspólnoty mieszkaniowe funkcjonujące w takich budynkach zachowują prawo do nabycia przez właścicieli lokali udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów sąsiednich, na mocy wyżej powołanych przepisów.

Szczegółowe informacje w powyższej sprawie, a w szczególności dotyczące wymaganych dokumentów, które należałoby przedłożyć do skutecznego zgłoszenia o nabycie nieruchomości przyległej na mocy wyżej powołanych przepisów, można uzyskać osobiście w siedzibie tut. Urzędu Miejskiego- Referat Gospodarki Nieruchomościami i Planowania, pokój nr 27, lub telefonicznie pod numerem 94 355 1207, od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Urzędu.

Pracownik merytoryczny:

Paweł Czubek – inspektor ds. przekształceń własnościowych