

UCHWAŁA Nr 27/IV/2024  
RADY GMINY PACYNA  
z dnia 18 czerwca 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie odrębne własności lokalu, zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Luszyn na terenie gminy Pacyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9, lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.), art. 210 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zniesienie odrębnej własności istniejącego lokalu nr 1, o powierzchni użytkowej 75,10 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr PL1G/00047203/0, znajdującego się w budynku położonym na działce nr 28/1, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr PL1G/00015402/2.
2. Wyraża się zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 28/1, o powierzchni 0,1696 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i działki nr 28/2, o powierzchni 0,0907 ha, oznaczonych w ewidencji gruntów w obrębie geodezyjnym (0023) PGR Luszyn, dla których Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1G/00015402/2, stanowiących współwłasność w udziale 7510/13324 części osób fizycznych, a w udziale 5814/13324 części gminy Pacyna w ten sposób, że:
  - 1) właścicielem działki nr 28/1, o powierzchni 0,1696 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym zostaną osoby fizyczne,
  - 2) właścicielem działki nr 28/2, o powierzchni 0,0907 ha, zostanie gmina Pacyna,

§ 2.

Zgoda na zniesienie współwłasności, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, nastąpi za dopłatą osób fizycznych na rzecz gminy Pacyna zgodnie z treścią zawartego między stronami w dniu 17 czerwca 2024 r. porozumienia Nr OND. 6840.2.2024 w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pacyna.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Gminy**

*Beata Kowalska*  
**Beata Kowalska**

Gmina planuje realizować inwestycję w postaci budowy świetlicy w miejscowości Luszyn, na którą uzyskała dofinansowanie z rządowego programu „Polski Ład”. W związku z wybraną przez gminę lokalizacją inwestycji m. in. na działce nr 28, o powierzchni 0,26 ha, obręb 0023 PGR Luszyn, koniecznym stało się uregulowanie stanu prawnego wskazanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 133,24 m<sup>2</sup>, która stanowi współwłasność gminy i osób fizycznych. Gmina posiada udział wynoszący 5814/13324 części w działce nr 28 wraz z lokalem nr 2, o powierzchni użytkowej 52,36 m<sup>2</sup> i pomieszczeniem przynależnym, o powierzchni użytkowej 5,78 m<sup>2</sup>, znajdującym się w budynku mieszkalnym posadowionym na wskazanej działce, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr PL1G/00015402/2. Natomiast osoby fizyczne posiadają udział wynoszący 7510/13324 części w działce nr 28 oraz prawo odrębnej własności lokalu nr 1, o powierzchni użytkowej 75,10 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr PL1G/00047203/0.

W dniu 25 marca 2024 r. Wójt Gminy Pacyna, na wniosek osób fizycznych (współwłaścicieli), wydał decyzję zatwierdzającą podział działki nr 28, o powierzchni 0,26 ha, na działkę nr 28/1, o powierzchni 0,1696 ha i działkę nr 28/2, o powierzchni 0,0907 ha, która stała się prawomocna w dniu 12 kwietnia 2024 r.

W dniu 17 czerwca 2024 r. Gmina zawarła z osobami fizycznymi porozumienie Nr OND.6840.2.2024, w którym określiła warunki umowy zniesienia współwłasności działki nr 28, w następstwie czego właścicielem działki nr 28/1, o powierzchni 0,1696 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym zostaną osoby fizyczne, a właścicielem działki nr 28/2, o powierzchni 0,0907 ha, zostanie gmina Pacyna, ponieważ ta część działki była niezbędna do budowy świetlicy. Jednocześnie w ramach wzajemnych rozliczeń między współwłaścicielami osoby fizyczne dopłaca gminie kwotę 26.937 zł. Wysokość dopłaty na rzecz gminy wynika z operatu szacunkowego z dnia 12 stycznia 2024 r. i ekspertyzy z dnia 31 maja 2024 r. przygotowanych przez Biuro Wyceny i Obsługi Nieruchomości VALOR-Janusz Rosuł zgodnie z którą:

- 1) lokal nr 2, o powierzchni użytkowej 52,36 m<sup>2</sup>, wraz z pomieszczeniem przynależnym, o powierzchni użytkowej 5,78 m<sup>2</sup>, został wyceniony na kwotę 39 172 zł, w tym wartość udziału 5814/13324 w prawie własności gruntu działki nr 28 na kwotę 15 327 zł oraz wartość rynkowa całej działki nr 28 przed podziałem na kwotę 35 074 zł,
- 2) działka nr 28/2, o powierzchni 0,0907 ha, została wyceniona na kwotę 12 235 zł (dwanaście tysięcy dwieście trzydzieści pięć złotych).

W dniu 19 października 2018 r. przed notariuszem Joanną Jarosik gmina i osoby fizyczne zawarły umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu nr 1 znajdującego się w budynku posadowionym na działce nr 28. Skutkiem zawartej umowy osoby fizyczne stały się wyłącznym właścicielem lokalu nr 1 i udziału wynoszącego 7510/13324 w części nieruchomości gruntowej oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 28. Natomiast drugi z lokali nr 2

znajdujący się w tym samym budynku, co lokal nr 1, nie został prawnie wyodrębniony przez gminę. Tym samym, żeby doprowadzić do zniesienia stanu współwłasności budynku mieszkalnego, koniecznym jest podjęcie uchwały przez radę gminy w sprawie zniesienia odrębności lokalu nr 1, żeby przywrócić stan pierwotny budynku mieszkalnego.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu m. in. w zakresie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wymaga zgody rady gminy. W przypadku braku obowiązywania zasad każdorazowo koniecznym jest podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie zgody w indywidualnej sprawie. Zniesienie współwłasności nieruchomości działki nr 28 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest sprawą majątkową, która wymaga podjęcia uchwały przez radę gminy.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji”. Z treści wskazanego przepisu wynika, że zniesienie współwłasności, również mieści się we wskazanej kategorii.

Dodatkowo zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości, czyli w tym przypadku osób fizycznych.

Zgodnie z art. 210 § 1 Kodeksu cywilnego, zdanie pierwsze, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Na podstawie art 3 ust. 1 ustawy o własności lokali „W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali”.

W związku z powyżej przedstawionym stanem faktycznym i prawnym podjęcie uchwały przez radę gminy jest zasadne.

**Przewodnicząca Rady Gminy**



**Beata Kowalska**

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Kowalska