

Uzasadnienie

Działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 1924/1 o powierzchni 0,0220 ha, położona w Supraślu, obręb 281 – Supraśl, gmina Supraśl, stanowi współwłasność Gminy Supraśl w udziale 11451/15960 części (4509/15960 części współwłasność osoby fizycznej).

Działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 1924/9 o powierzchni 0,0213 ha, położona w Supraślu, obręb 281 – Supraśl, gmina Supraśl, stanowi własność Gminy Supraśl.

Wyżej wskazane działki zgodnie z ewidencją gruntów i budynków zabudowane są 2 budynkami, które w rzeczywistości są 1 budynkiem mieszkalnym w którym zlokalizowane są 3 lokale mieszkalne – 1 wyodrębniony i 2 niewyodrębnione.

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Natomiast nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Przy zbyciu lokalu nr 3 w przedmiotowym budynku o powierzchni użytkowej 45,09 m² na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu-umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w 1998 r. nastąpiło błędne określenie nieruchomości wspólnej jako działki nr 1924/1 zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, który ówczesnie znajdował się także na działce nr 1924/2, a obecnie po podziałach na działce nr 1924/9. Udział w części wspólnej określono na 4509/15960, który odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do błędnie przyjętej powierzchni zabudowy.

W późniejszym czasie na podstawie stosownej decyzji z 1999 r. dokonano rozbudowy budynku mieszkalnego przez nabywców lokalu nr 3 o część o powierzchni zabudowy 20,67 m² i powierzchni użytkowej 18,80 m² bez uwzględnienia tego w wielkości już i tak niewłaściwego udziału w niewłaściwie określonej części wspólnej.

Na podstawie inwentaryzacji z obmiarów i określenia udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na 3 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym przy ul. 11-go Listopada 25 w Supraślu ustalono, że w budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne, z czego:

- lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 62,23 m² składa się z pokoi, kuchni, łazienki i wiatrołapu, wejście do lokalu jest od strony podwórza przez dobudowany wiatrołap i zajmuje część południową budynku zlokalizowaną na działce nr 1924/3 (obecnie działka nr 1924/9),
- lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 36,55 m² składa się z pokoju, kuchni, wc i korytarza (przedsionka), wejście do lokalu od strony ulicy i zajmuje część północno-zachodnią budynku zlokalizowaną na działce nr 1924/1 i nr 1924/3 (obecnie działka nr 1924/9),
- lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 64,32 m² składa się z 2 pokoi (1 pokój o powierzchni użytkowej 19,23 m² dobudowany przez właścicieli lokalu), kuchni, wc i wejściowego korytarza (werandy) od strony podwórza. Ściana zewnętrzna dobudowanego pokoju znajduje się na części działki nr 1924/3 (obecnie działka nr 1924/9).

Biorąc pod uwagę ustalenia wynikające z inwentaryzacji przedmiotowego budynku jego powierzchnia użytkowa wynosi 163,10 m², który obecnie niezgodnie z stanem faktycznym w ewidencji gruntów i budynków stanowi dwa budynki o odrębnych numerach ewidencyjnych.

Mając na względzie powyższe zasadne jest doprowadzenie do właściwego określenia nieruchomości wspólnej jako 1 budynku wielomieszkaniowego zlokalizowanego w obrębie działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami geodezyjnymi 1924/1 i 1924/9 oraz co za tym idzie określenie właściwego udziału dla lokalu nr 3. W celu dokonania powyższego należy dokonać w 1 kolejności zbycia stosownych udziałów w wyżej określonych działkach stanowiących obecnie 2 odrębne nieruchomości w ujęciu wieczysto-księgowym na rzecz właściciela nieruchomości lokalowej

nr 3. W odniesieniu do działki 1924/1 byłby to udział 138633/1239560 części, natomiast działki nr 1924/9 byłby to udział 6432/16310 części.

Zbycie wskazanych udziałów nastąpiłoby w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt. 6 i 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), a mianowicie odpowiednio: przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości (udział w dz. nr 1924/9) i przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości (udział w dz. nr 1924/1).

Współwłaściciel działki nr 1924/1 będący osobą w podeszłym wieku wyraża gotowość przystąpienia do uregulowania przedmiotowego stanu jednakże z uwagi na sytuację finansową (jedeny dochód emerytura w wysokości 2800,00 zł, która w związku uzasadnionymi potrzebami nie pozwoliła na zgromadzenie oszczędności) wystąpiła o przyznanie przy nabyciu bonifikaty w wysokości 99% ceny.

Obecny stan rzeczy należy zaznaczyć uniemożliwia sprzedaż pozostałych lokali położonych w przedmiotowym budynku co do których chęć nabycia jest zgłaszana przez najemców.

Zgodnie z art. 68 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 (w wysokości nie niższej niż jej wartość), na podstawie uchwały rady jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in. na cele mieszkaniowe.