

- U z a s a d n i e n i e -

Pani Maria Handzlik zamieszkała w Wilamowicach przy ul. Prusa 3 na podstawie Umowy najmu nieruchomości z dnia 20 kwietnia 2006 roku jest najemcą nieruchomości położonej w Wilamowicach przy ulicy B.Prusa, oznaczonej jako działka nr 1616, o pow. 0,0784 ha, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr 96402 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych, zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o nr 3.

W budynku tym znajdują się następujące pomieszczenia: pokój, kuchnia, przedpokój, o łącznej powierzchni użytkowej 43 m².

Pismem z dnia 28 maja 2008 roku Pani Maria Handzlik wystąpiła do Burmistrza Wilamowic o dokonanie przez Gminę Wilamowice na jej rzecz sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości. Pani Maria Handzlik podkreśliła, że w budynku mieszkalnym położonym w Wilamowicach przy ulicy B. Prusa 3 mieszka od 8 września 1967 rok. Budynek jest przez cały ten okres czasu remontowany przez nią, a jego obecny stan techniczny wymaga dalszego remontu, który aktualnie wykonuje jej córka z mężem.

Dodała również, że od 1967 roku uiszcza podatek od nieruchomości.

Z dokumentów posiadanych przez Urząd Gminy w Wilamowicach wynika, że w dniu 8 września 1967 pomiędzy Panem Franciszkiem Handzlik, mężem Marii Handzlik, a Powiatowym Zarządem Gospodarki Terenami w Oświęcimiu była zawarta, cyt. Umowa dzierżawy terenu, obejmująca budynek mieszkalny nr 228 w Wilamowicach (obecnie przy ulicy B.Prusa nr 3). Pan Franciszek Handzlik zmarł i nie był stroną powołanej wyżej Umowy najmu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z dnia 20 kwietnia 2006 roku.

Przepis art. 34 ust.1 pkt 3/ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce gruntami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami) stanowi, że w przypadku zbywania nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, pierwszeństwo w jej nabyciu przysługuje osobie będącej najemcą lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego jego najemcy w drodze bezprzetargowej cenę ustala się w wysokości równej wartości lokalu mieszkalnego (art. 67 ust.3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami).

Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty ustalonej od ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego.

Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki (lokal, udział w gruncie) w jednakowej wysokości (art. 68 ust.1 pkt.7 i ust.1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 września 1995 roku przyjął, że gmina może sprzedać nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinnym, jeżeli w domu tym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny zajmowany przez jednego najemcę, w trybie bezprzetargowym temu najemcy.

Podkreślił przy tym Sąd Najwyższy, że ustawodawca wprowadzając bezprzetargowy tryb sprzedaży lokali jako odrębnych nieruchomości na rzecz najemców tych lokali kierował się względami społecznymi, a zasada równoprawnego traktowania najemców zajmujących samodzielne lokale mieszkalne przemawia za dopuszczalnością tego trybu sprzedaży do najemcy, który zaspokajał swe potrzeby mieszkaniowe korzystając z domu jednorodzinnego, spełniającego przesłanki samodzielnego lokalu.

Wyrażony w wyżej przytoczonej uchwale pogląd Sądu Najwyższego znajduje również potwierdzenie w piśmiennictwie.

I tak, prof. Edward Drozd w artykule Ustanowienie odrębnej własności lokali (Rejent 1994.12.24) stwierdza, cyt. „ Pojedynczy garaż, wolno stojący, może być odrębną nieruchomością lokalową. Skoro dopuszcza się taką możliwość w odniesieniu do garaży, to konsekwentnie należałoby przyjąć, iż w krańcowym wypadku każdy z budynków może być „ wyodrębniony „ jako „ lokal „ stanowiący odrębny przedmiot własności. Nie pozostaje to w zgodzie z zasadą superficies solo cedit, według której budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej, chyba, że przepis szczególny czyni zeń odrębną nieruchomość budynkową (nie lokalową). Trzeba by więc przyjąć, że w sposób zawołowany pojawił się nowy wyjątek od tej zasady, a pojęcie lokalu, jako fizycznej części budynku, zgodne z potocznym rozumieniem tego słowa, zmieniło sens: lokalem może być budynek. „

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska w Wilamowicach uznała, że uzasadnionym jest sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz Pani Marii Handzlik zam. Wilamowice ul. Prusa 3 nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Wilamowicach przy ul. Prusa 3, stanowiącej własność Gminy Wilamowice, zapisanej w księdze wieczystej nr 96402 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonej jako dz. nr 1616 powierzchni 784 m², z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży.