

Komprachcice, dnia 13.08.2026 r.

OPINIA KOMISJI BUDŻETOWEJ RADY GMINY KOMPRACHCICE

w sprawie wyrażenia pozytywnej opinii dotyczącej zawarcia ugody w sprawie uregulowania zaszłości prawno-majątkowych związanych z budynkiem dawnej remizy OSP oraz wieżą

Komisja Budżetowa Rady Gminy Komprachcice, po zapoznaniu się z przedłożonymi materiałami dotyczącymi stanu prawnego nieruchomości, wyceną rzeczoznawcy majątkowego oraz propozycją rozliczenia wzajemnych roszczeń pomiędzy Gminą Komprachcice a właścicielem nieruchomości, **pozytywnie opiniuje zamiar zawarcia ugody** na warunkach przedstawionych Komisji.

Uzasadnienie

Przedmiotem ugody jest kompleksowe uregulowanie zaszłości prawno-majątkowych związanych z budynkiem dawnej remizy Ochotniczej Straży Pożarnej oraz wieżą, wybudowanymi w 1960 r. przez Gminę Komprachcice w ramach czynu społecznego, a obecnie znajdującymi się na nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej.

Z przedstawionych materiałów wynika, że Gmina Komprachcice nie jest ujawniona jako właściciel przedmiotowych obiektów. W związku z zasadą *superficies solo cedit*, wynikającą z art. 48 i art. 191 Kodeksu cywilnego, budynki stanowią części składowe gruntu i co do zasady podlegają prawu własności właściciela nieruchomości gruntowej. W konsekwencji Gmina nie posiada podstaw do rozporządzania samym budynkiem jako odrębnym przedmiotem własności, natomiast przysługują jej roszczenia związane ze zwrotem wartości poniesionych nakładów.

Jednocześnie właściciel nieruchomości może dochodzić od Gminy wynagrodzenia za korzystanie z gruntu bez odpowiedniego tytułu prawnego. Zawarcie ugody pozwala zatem na jednoczesne i definitywne rozliczenie wzajemnych roszczeń stron oraz zakończenie istniejącego stanu niepewności prawnej.

Zgodnie z przedstawioną wyceną wartość wierzytelności Gminy Komprachcice z tytułu nakładów poniesionych na budowę obiektów nr **160904_2.0009.945_BUD** oraz **160904_2.0009.943_BUD** została ustalona na kwotę **310.597,00 zł**.

Wierzytelność właściciela nieruchomości wobec Gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, za nieprzedawniony okres 6 lat, została natomiast ustalona na kwotę **24.750,00 zł**.

W wyniku wzajemnego potrącenia wskazanych wierzytelności po stronie Gminy pozostaje należność w wysokości:

310.597,00 zł – 24.750,00 zł = 285.847,00 zł.

Komisja Budżetowa uznaje, że przedstawione rozliczenie jest **korzystne z punktu widzenia interesu finansowego Gminy**. Zawarcie ugody pozwoli bowiem na uzyskanie i zabezpieczenie kwoty 285.847,00 zł bez konieczności prowadzenia długotrwałego postępowania sądowego, którego wynik, w szczególności co do wysokości podlegających rozliczeniu nakładów, pozostaje niepewny.

Prowadzenie sporu sądowego wiązałoby się ponadto z ryzykiem poniesienia przez Gminę dodatkowych kosztów, w tym kosztów sądowych, kosztów opinii biegłych, kosztów zastępstwa procesowego oraz ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie. Należy również uwzględnić fakt, że właściciel nieruchomości mógłby dochodzić od Gminy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu.

Na ocenę zasadności ugody wpływa również fakt, że wcześniejsze postępowanie sądowe dotyczące zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości zakończyło się wynikiem niekorzystnym dla Gminy Komprachcice. Okoliczność ta dodatkowo przemawia za polubownym i kompleksowym zakończeniem istniejącego sporu.

W ocenie Komisji Budżetowej ugoda pozwoli na:

1. definitywne rozliczenie wzajemnych roszczeń finansowych stron;
2. uzyskanie przez Gminę należności w wysokości **285.847,00 zł**;
3. ograniczenie ryzyka finansowego i procesowego związanego z ewentualnym postępowaniem sądowym;
4. uniknięcie dalszego narastania potencjalnych kosztów związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości;
5. zakończenie wieloletniego stanu niepewności prawnej dotyczącego obiektów wybudowanych w 1960 r.;
6. uporządkowanie stanu prawnego i geodezyjnego nieruchomości;
7. umożliwienie Gminie zakończenia sprawy związanej z obiektami, które po przeniesieniu remizy OSP do nowej lokalizacji nie są już wykorzystywane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

Komisja zwraca uwagę, że ugoda powinna w sposób jednoznaczny określać wzajemne zobowiązania stron oraz skutkować całkowitym i ostatecznym rozliczeniem wszelkich roszczeń związanych z przedmiotowymi obiektami i korzystaniem z nieruchomości w zakresie objętym ugodą.

Stanowisko Komisji

Mając na uwadze przedstawiony stan prawny, wyniki dokonanych wycen, wysokość wzajemnych wierzytelności, korzystny dla Gminy bilans finansowy oraz ryzyko i koszty potencjalnego postępowania sądowego, **Komisja Budżetowa Rady Gminy Komprachcice**

pozytywnie opiniuje zawarcie ugody pomiędzy Gminą Komprachcice a właścicielem nieruchomości, na warunkach przedstawionych Komisji.

Komisja uznaje, że zawarcie ugody jest rozwiązaniem racjonalnym, gospodarnym i korzystnym dla budżetu Gminy Komprachcice, a także służy ostatecznemu uregulowaniu stanu prawnomajątkowego nieruchomości.

Opinia Komisji Budżetowej jest pozytywna.

Przewodnicząca Komisji Budżetowej

.....