

Projekt

z dnia 10 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXII.166.2026
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 18 sierpnia 2026 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie ugody pozasądowej dotyczącej rozliczenia roszczeń z tytułu nakładów na budowę budynków o nr ewidencyjnych 160904_2.0009.945_BUD i 160904_2.0009.943_BUD położonych w Wawelnie przy ulicy Nowowiejskiej 1 nr działki 169 arkusz mapy 1 obręb ewidencyjny Wawelno oraz bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) w związku z art. 54a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), Rada Gminy Komprachcice uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Wójta Gminy Komprachcice ugody pozasądowej z właścicielem nieruchomości gruntowej – działki ewidencyjnej nr 169 arkusz mapy 1 obręb ewidencyjny Wawelno, dla której Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą nr OP1O/00050451/6, położonej w miejscowości Wawelno przy ul. Nowowiejskiej 1 w przedmiocie kompleksowego, polubownego rozliczenia wzajemnych roszczeń cywilnoprawnych związanych z posadowionymi na tej działce budynkami o numerach ewidencyjnych w kartotece budynków: 160904_2.0009.945_BUD i 160904_2.0009.943_BUD.

§ 2. Ocena skutków ugody pozasądowej stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Komprachcice.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szopa

Ocena skutków ugody pozasądowej

Cel i stan prawny

Przedmiotem ugody jest uregulowanie zaszłości prawno-majątkowych związanych z budynkiem dawnej remizy OSP oraz wieży, wybudowanymi przez Gminę Komprachcice w 1960 r. w czynie społecznym. Budynki te zlokalizowane są na działce stanowiącej własność osoby fizycznej. Ponieważ w ewidencji gruntów i budynków Gmina Komprachcice nie figuruje jako właściciel obiektu, zastosowanie znajduje tu bezwzględna zasada prawa cywilnego *superficies solo cedit* (art. 48 i 191 Kodeksu cywilnego). Oznacza to, że przedmiotowe budynki stanowią części składowe gruntu i prawnie są własnością właściciela działki. W związku z przeniesieniem remizy OSP do nowej lokalizacji, Gmina Komprachcice zaprzestała użytkowania obiektów w pierwotnych celach. W obecnym stanie prawnym Gmina Komprachcice nie posiada prawa do sprzedaży samego budynku, lecz przysługuje jej roszczenie o zwrot nakładów finansowych poniesionych na ich budowę, które zwiększyły wartość prywatnej działki. Z kolei właścicielowi gruntu przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego terenu przez Gminę Komprachcice.

Celowość zawarcia ugody i rozliczenie finansowe

Jednostka samorządu terytorialnego może zawrzeć ugodę w sprawie spornej należności cywilnoprawnej, jeżeli skutki ugody pozasądowej są dla niej korzystniejsze niż prawdopodobny wynik postępowania sądowego.

W ramach ugody, wskazuje się następujące warunki rozliczenia:

- 1) wierzytelność Gminy Komprachcice wobec właściciela nieruchomości z tytułu nakładów poczynionych na budowę budynków nr 160904_2.0009.945_BUD i 160904_2.0009.943_BUD ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego stanowi kwotę 310.597,00 zł;
- 2) wierzytelność właściciela nieruchomości wobec Gminy Komprachcice z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Gminę z części nieruchomości gruntowej pod budynkiem za 6 lat (okres nieprzedawniony) ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego stanowi kwotę 24.750,00 zł;
- 3) potrącenie obu kwot skutkuje bezspornym bilansem na korzyść Gminy Komprachcice w wysokości 285.847,00 zł.

Zawarcie ugody pozwoli uniknąć długotrwałego, kosztownego procesu sądowego o rozliczenie nakładów, który generowałby dla Gminy Komprachcice ryzyko opłat sądowych i odsetek, i którego wynik jest niepewny. Gmina Komprachcice zostałaby natomiast pozwana o zapłatę 24.750,00 zł z tytułu bezumownego korzystania, co naraziłoby budżet gminy na koszty zastępstwa procesowego, wpisu sądowego, koszty powołania biegłego oraz odsetek ustawowych za opóźnienie. Proces o zwrot nakładów na obcym gruncie jest skomplikowany i wieloletni. Zawarcie ugody pozwala Gminie Komprachcice na natychmiastowe formalne zabezpieczenie kwoty 285.847,00 zł bez ryzyka procesowego. Ponadto z każdym rokiem malałaby wartość przedmiotowa budynków. Warto podkreślić, iż w sprawie dotyczącej przedmiotowych budynków toczyło się uprzednio postępowanie sądowe dotyczące zasiedzenia, które zakończyło się wynikiem negatywnym dla Gminy Komprachcice. Zawarcie ugody doprowadzi do likwidacji stanu niepewności prawnej i ostatecznie zamknie sprawę zaszłości z 1960 roku oraz ureguje stan geodezyjno-prawny na terenie Gminy Komprachcice.