

FS.3022.12.2026

Komprachcice, 10 sierpnia 2026 r.

**Rada Gminy Komprachcice**  
**w/m**

## W N I O S E K

Wójt Gminy Komprachcice wnioskuję o podjęcie uchwały w sprawie **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.**

## U Z A S A D N I E N I E

Przedmiotowa sprawa dotyczy zaszłości prawno-majątkowych sięgających 1960 r., związanych z wybudowaniem przez Gminę Komprachcice budynku dawnej remizy OSP oraz wieży na nieruchomości stanowiącej obecnie własność osoby fizycznej.

Z uwagi na obowiązującą zasadę prawa cywilnego **superficies solo cedit**, wynikającą z art. 48 i art. 191 Kodeksu cywilnego, budynki trwale związane z gruntem stanowią jego części składowe i co do zasady należą do właściciela nieruchomości gruntowej. Gmina Komprachcice nie posiada zatem samodzielnego prawa własności do przedmiotowych obiektów, a tym samym nie może skutecznie rozporządzać nimi jako odrębnym przedmiotem własności.

Jednocześnie Gminie przysługuje roszczenie związane z poniesionymi nakładami na budowę przedmiotowych obiektów, które zwiększyły wartość nieruchomości gruntowej. Z drugiej strony właścicielowi gruntu przysługuje roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez Gminę.

W związku z przeniesieniem remizy OSP do nowej lokalizacji Gmina Komprachcice zaprzestała wykorzystywania przedmiotowych obiektów zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem. Zachodzi zatem potrzeba ostatecznego uregulowania wzajemnych rozliczeń oraz zakończenia istniejącego stanu niepewności prawnej i majątkowej.

### **Korzyści wynikające z zawarcia ugody**

Wartość rynkowa nakładów poniesionych na przedmiotowe budynki została określona w sporządzonym operacie szacunkowym na kwotę **310.597,00 zł**.

Natomiast wartość roszczenia właściciela gruntu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres 6 lat, tj. okres nieprzedawniony, została określona na kwotę **24.750,00 zł**.

Rozliczenie wzajemnych roszczeń poprzez ich potrącenie prowadzi do uzyskania przez Gminę Komprachcice korzyści ekonomicznej w wysokości:

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

Tym samym zawarcie ugody pozwoli na korzystne dla Gminy zakończenie wieloletniego stanu niepewności prawnej i majątkowej oraz zabezpieczenie ekonomicznego interesu Gminy.

Zgodnie z art. 54a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, jednostka samorządu terytorialnego może zawrzeć ugodę w sprawie spornej należności cywilnoprawnej, jeżeli ocena

skutków ugody wskazuje, że jest ona korzystniejsza dla jednostki samorządu terytorialnego niż prawdopodobny wynik postępowania sądowego.

W ocenie Gminy przesłanka ta została spełniona. Alternatywą dla ugodowego zakończenia sprawy byłoby prowadzenie postępowania sądowego dotyczącego rozliczenia nakładów oraz równoległe dochodzenie przez właściciela nieruchomości roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

Postępowanie sądowe wiązałoby się z ryzykiem poniesienia dodatkowych kosztów, w szczególności kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego, kosztów opinii biegłych oraz ewentualnych odsetek ustawowych za opóźnienie. Jednocześnie wynik takiego postępowania byłby niepewny i mógłby prowadzić do wieloletniego przedłużania stanu nieuregulowania prawnego nieruchomości.

Należy również wskazać, że w sprawie dotyczącej przedmiotowych budynków prowadzone było uprzednio postępowanie sądowe dotyczące stwierdzenia zasiedzenia, które zakończyło się wynikiem niekorzystnym dla Gminy Komprachcice. Okoliczność ta dodatkowo przemawia za ugodowym rozwiązaniem istniejącego sporu.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie przez Radę Gminy Komprachcice uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie ugody na warunkach określonych w projekcie uchwały.

W załączeniu projekt uchwały.

Wójt Gminy Komprachcice

Leonard Pietruszka