



## Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02

adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa

Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 25 października 2023 r.

**Znak sprawy:** BM-WIII-D2.680.18.2023.AZB

**Sz. P.**

**Zbigniew Sarata**

**ul. Franciszka Marii Lanciego 9b**

**02-792 Warszawa**

**Dotyczy:** wniosku złożonego na podstawie przepisu art. 231 Kodeksu cywilnego dotyczącego gruntu położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie.

W związku z Pana wnioskiem z dnia 12 marca 2023 r., w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntu i budynku, położonych w Warszawie przy **ul. F. M. Lanciego 9B** zwracając się z:

*„żądaniem wynikającym z art. 231 ust. 1 kodeksu cywilnego uregulowania statusu prawnego gruntu i budynku oraz lokatorów zamieszkujących zasoby miasta stołecznego Warszawy, poprzez:*

*- przekazanie własności gruntu i budynków w częściach proporcjonalnych do naszych udziałów, lub*

*- zwrotu kosztów budowy czyli wkładu budowlanego, kosztów konserwacji, remontów, modernizacji z odsetkami od dnia zasiedlenia budynku do dnia dzisiejszego oraz odszkodowania za 23 lata zaniechania”, przekazuję poniższe informacje.*

Miasto Stołeczne Warszawa jest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/42 o pow. 4 089 m<sup>2</sup> w obrębie 1-11-05, położonej przy ul. F. M. Lanciego, opisanej w księdze wieczystej numer WA2M/00222009/6. Na działce tej, zgodnie z informacją z kartoteki budynków, znajduje się 16 budynków mieszkalnych, w tym budynek przy ul. F. M. Lanciego 9B.

Zgodnie z brzmieniem art. 231 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: *“Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem”*.

Z powyższego wynika, że powstanie roszczenia dotyczącego przeniesienia prawa własności gruntu wraz z przeniesieniem prawa własności budynku wymaga łącznego spełnienia przez osobę występującą z takim roszczeniem następujących przesłanek:

- 1) samoistnego posiadania gruntu,
- 2) dobrej wiary posiadacza,
- 3) wzniesienia budynku lub innego urządzenia,

4) wartość wzniesionego budynku lub innego urządzenia powinna znacznie przekraczać wartość zajętej na ten cel działki.

Wszystkie te przesłanki faktyczne muszą być spełnione łącznie przez tą samą osobę.

Przepisy Kodeksu cywilnego (art. 336 k.c.) rozróżniają posiadanie samoistne i zależne. Posiadanie samoistne, zwane także posiadaniem właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą jak właściciel. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą cudzą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu innemu niż własność. Do oceny charakteru posiadania samoistnego istotna jest chwila wznoszenia budynku.

Według przeważającego obecnie poglądu wyrażanego zarówno w piśmiennictwie prawniczym, jak i w orzecznictwie, samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym oraz niedbalstwo. W złej wierze pozostaje zatem również posiadacz, który przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć (zorientować), że nie przysługuje mu prawo własności. Do oceny dobrej lub złej wiary istotna jest chwila wznoszenia budynku, a nie uzyskanie posiadania.

Powołany przepis art. 231 § 1 k.c. przyznaje roszczenie o przeniesienie własności zajętej działki gruntu w razie wzniesienia przez posiadacza budynku lub innego urządzenia. Generalnie zaś roszczenie o przeniesienie własności przysługuje posiadaczowi, który wznosił budynek (gdy nadal pozostaje posiadaczem) i obejmuje stan pierwotnego wzniesienia budynku, z jego późniejszymi przeróbkami. Wzniesienie budynku, o którym mowa w tym przepisie, oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący. Powyższe zostało wskazane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2017 r. sygn. akt II CSK 184/17. W ocenie sądu przewidziane w art. 231 § 1 k.c. roszczenie przysługuje tylko temu samoistnemu posiadaczowi gruntu, który sam wznosił na nim budynek i to mając przymiot samoistnego posiadacza w czasie wznoszenia budynku.

Do powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. konieczne jest, aby budynek lub inne urządzenie przedstawiało wartość przenoszącą znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Musi zachodzić więc znaczna dysproporcja pomiędzy tymi wartościami.

Analiza zgromadzonej w sprawie dokumentacji wskazuje, iż w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione przesłanki wynikające z przepisu art. 231 § 1 k.c. do przeniesienia na Pana rzecz udziału we własności gruntu położonego w Warszawie przy ul. F. M. Lanciego 9B, oznaczonego jako działka ew. nr 4/42 w obrębie 1-11-05 i udziału we własności budynku na nim zlokalizowanego.

Z treści tego przepisu wynika, iż z roszczeniem na jego podstawie może wystąpić jedynie posiadacz samoistny gruntu będący w dobrej wierze. Przy ocenie charakteru posiadania i dobrej lub złej wiary istotna jest chwila wznoszenia budynku. Zgodnie z kartoteką budynku ewidencji gruntów i budynków wynika, że budynek położony przy ul. F. M. Lanciego 9B na działce ewid. nr 4/42 został wybudowany w 2000 roku.

Ówczesnym władającym działki 4/42 z obrębu 1-11-05 na podstawie Umowy Dzierżawy Aktu notarialnego Rep A nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r. była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”. Umowa Dzierżawy na rzecz Spółdzielni została zawarta na okres 29 lat, do dnia 1 października 2026 r., a więc obowiązuje do dziś. Z powyższego wynika, że nie wznosił Pan budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie, jak również nie był Pan wtedy i nie jest obecnie posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując, z uwagi na niespełnienie przez Pana przesłanek wskazanego przepisu, brak jest podstaw do zbycia na Pana rzecz budynku wraz z odpowiadającą mu częścią gruntu położonego w Warszawie przy ul. F. M. Lanciego 9B, oznaczonego jako działka ew. nr 4/42 o pow. 4 089 m<sup>2</sup> z obrębu 1-11-05, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr WA2M/00222009/6, na podstawie przepisu art. 231 § 1 k.c.

**Osoba do kontaktu:** Aneta Żbikowska, a.zbikowska@um.warszawa.pl, telefon: 22-443-21-38

DYREKTOR  
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn