## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu, w rejonie ul. Głogowskiej, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.** |

Nieruchomość opisana w § 1 zarządzenia oraz objęta wykazem, będącym załącznikiem do zarządzenia, stanowi własność Miasta Poznania.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Fabianowo" w Poznaniu, zatwierdzonym uchwałą Nr LXI/838/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem ***8U* – *tereny zabudowy usługowej***.

Powyższe potwierdził Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-IV.6724.2586.2021 z dnia 23 grudnia 2021 r.

Nieruchomość jest zabudowana częścią budynku usługowego i bezumownie użytkowana przez wnioskującego – właściciela nieruchomości sąsiedniej, tj. działek 10/1 i 10/3, na których zlokalizowana jest pozostała część ww. budynku. Budynek ten został wybudowany przez poprzednika prawnego obecnego właściciela na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr UAN-83810/G/119/s/92 z dnia 23 listopada 1992 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: *jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do* [*art. 34*](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4yteojvguydcltqmfyc4nbwgazdinzvgq) oraz *przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.*

Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie Nr 243/2019/P z dnia 11 marca 2019 r. w sprawie określenia zasad realizacji art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pozwala ono realizować w wyżej określonym trybie wnioski osób zainteresowanych możliwością nabycia nieruchomości miejskich lub ich części jako niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości **–** tzw. masek budowlanych.

Zespół ds. masek budowlanych ustalił, że:

– nie istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości miejskiej, tj. działki 10/5, jako odrębnej nieruchomości;

– nieruchomość miejska jest niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działek 10/1 i 10/3.

Powyższe ustalenia Zespołu zaakceptował Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Właściciel nieruchomości przyległej, tj. działek 10/1 i 10/3, jest zainteresowany nabyciem prawa własności nieruchomości miejskiej, tj. działki 10/5.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy: *W przypadku zbywania nieruchomości* ***osobom***(...)***prawnym*** *pierwszeństwo w ich nabyciu* (...)*, przysługuje osobie, której* ***przysługuje*** (...) ***roszczenie o nabycie nieruchomości*** *z mocy niniejszej ustawy lub* ***odrębnych przepisów*** (...)*.*

Natomiast zgodnie z art. 231 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 poz. 1360 ze zm.) ***Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze,*** *który wzniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub urządzenie o* ***wartości przenoszącej znacznie*** *wartość zajętej na ten cel działki,* ***może żądać****, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.*

Rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny ww. nieruchomości, na podstawie której ustalono wartość nakładów na kwotę 59 240,- zł, a wartość gruntu na kwotę 33 110,- zł.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości są spełnione przesłanki wynikające z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, ponieważ wnioskujący jest następcą prawnym samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wzniósł budynek usługowy, a wartość poczynionych nakładów na gruncie znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki gruntu.

W związku z powyższym możliwa jest sprzedaż nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy przyjęciu po stronie wnioskującego roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej właściwego urzędu.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Z uwagi na powyższe wydanie zarządzenia jest słuszne i uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska