

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały dotyczy oddania w użytkowanie wieczyste niezabudowanej działki gruntu w związku z realizacją roszczeń wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Zebrzydowskiej 8, ponieważ przy wyodrębnianiu własności tych lokali wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej – po obrysie budynku. Roszczenie dotyczy takiego samego prawa do gruntu, jakie jest związane z odrębną własnością lokali, a więc w niniejszym przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Podejmowanie tego typu uchwał ma za zadanie ułatwiać rozwiązywanie problemów związanych z niewłaściwym wydzielaniem działek dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali. Rozpowszechnioną praktyką było bowiem w przeszłości wydzielanie działek po granicy budynków, w których odrębna własność lokali miała być ustanawiana, albo w inny nefunkcjonalny sposób. Powodowało to, że urządzenia niezbędne do obsługi budynku lub ich część położone są w obrębie innej (cudzej) nieruchomości, więc właściciele lokali i inne osoby zamieszkałe w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej muszą korzystać z nieruchomości sąsiedniej należącej do innego właściciela, co staje się źródłem konfliktów mogących w konsekwencji utrudnić prawidłowe korzystanie z obu nieruchomości. W ustawie o gospodarce nieruchomościami zdefiniowane zostało pojęcie działki budowlanej jako „zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce”. W przypadku wspólnot mieszkaniowych istnieje zatem możliwość przyłączania do gruntów wchodzących w skład nieruchomości wspólnych gruntów położonych w ich sąsiedztwie, jeśli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie umożliwia prawidłowego korzystania z nieruchomości – nie ma cech działki budowlanej, wymaga korzystania z działek sąsiednich (np. jest to działka wydzielona po granicy budynku), nie ma dostępu do drogi publicznej itp. Przepis art. 68 ust. 1 pkt 8 powołanej wyżej ustawy daje ponadto możliwość udzielenia bonifikaty w przypadku realizacji tego rodzaju roszczeń, którą należy traktować jako pewnego rodzaju zachętę do podejmowania uregulowań.