



BURMISTRZ MIASTA I GMINY STASZÓW

28-200 Staszów

ul. Opatowska 31

KONTAKT:

sekretariat: (15) 864 83 05

fax: (15) 864 83 04

burmistrz: (15) 864 83 30

www.staszow.pl

GNR. 152.02.2020.I

Staszów, dnia 17.08.2020 rok

Pan Roman Makuła

28- 200 Staszów

W odpowiedzi na złożoną przez Pana petycję z dnia 9 czerwca 2020 roku w przedmiocie zaliczenia na podstawie art.226 k.c. na poczet ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych boksami garażowymi przy ulicy Targowej nakładów poczynionych na garaże, wyjaśniam co następuje:

W myśl wskazanego przepisu art.226 k.c. zwrotu nakładów wskazanych w jego treści może żądać jedynie posiadacz samoistny w dobrej wierze (zgodnie z §1 wskazanego artykułu cyt: Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia) albo posiadacz samoistny w złej wierze (zgodnie z § 2. wskazanego artykułu cyt:., Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.”).

W tym miejscu należy zauważyć, że żaden z użytkowników garaży przy ulicy Targowej nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości zabudowanych garażem.

Możliwość wybudowania garażu przy ulicy Targowej związana była nieodzownie ze stosunkiem pracy łączącym użytkowników garaży z Kopalniami i Zakładami Chemicznymi Siarki „Siarkopol” w Grzybowie i wynikała z zawieranych na przełomie lat 80-tych i 90-tych przez Pracodawcę z chętnymi Pracownikami – umów najmu. Osoby zawierające umowy najmu z KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie były posiadaczami zależnymi tych nieruchomości. Przy czym nie było możliwości wybudowania garażu bez zgody Kopalni i bez zawarcia stosownej umowy. Powyższe zostało potwierdzone w postępowaniu sądowym przed Sądem Rejonowym w Staszowie w sprawie o zasiedzenie sygn. akt I Ns 313/19, wszczętej na wniosek jednego z użytkowników garaży.

Na mocy umów najmu zawieranych z KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie „W prawa Najemcy może wejść również jego spadkobierca”(§11 ust.2 umowy). Na podstawie powyższego uregulowania stał się Pan użytkownikiem garażu jako spadkobierca Bogusława Makuły- byłego Pracownika KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie. Umową z dnia 10.09.2019 r. zawartą pomiędzy Panem a Gminą Staszów potwierdził Pan jedynie istniejący dotychczas stosunek zobowiązaniowy, w który Gmina Staszów wstąpiła z mocy prawa na podstawie art. 678 k.c, zgodnie z którym „W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (...)”.

Nie można nie zauważyć, iż na podstawie pierwotnej umowy najmu zawartej z KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie, - Najemca zobowiązany był do wybudowania w terminie 12 miesięcy garażu zgodnie z zatwierdzonym projektem technicznym oraz do utrzymania garażu i jego otoczenia w należyтым stanie oraz do dokonywania bieżących remontów, garaż zaś stał się własnością Wynajmującego. Z pierwotnych umów z KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie wynika jednoznacznie że poczynione przez Pracowników nakłady na budowę garaży ulegają amortyzacji po 40-tu latach trwania umowy najmu. Zgodnie z powyższym nakłady poniesione przez Pana poprzednik prawnego tj. Ojca na budowę garażu ulegają amortyzacji w związku z korzystaniem z garażu. Z uwagi na to, że na chwilę obecną jest Pan nadal najemcą garażu, okres obecnego najmu wlicza się do okresu w/w amortyzacji. Najemcy wyrażający wolę nabycia nieruchomości zabudowanej garażem na własność podpisują z Gminą Staszów porozumienia na mocy, których zrzekają się niezamortyzowanej części nakładów poniesionych na budowę garażu.

Proszę nie zapominać, iż Gmina Staszów na prośbę Stowarzyszenia Garażowiczów „Nad Czarną” działającego w imieniu osób które wynajmowały od KiZChS „Siarkopol” w Grzybowie garaże zlokalizowane przy ulicy Towarowej w Staszowie nabyła w/w nieruchomości zabudowane garażami. Powyższe działanie podyktowane było obawą członków Stowarzyszenia aby w/w nieruchomości nie nabył inwestor prywatny. Nie bez znaczenia jest fakt, iż Stowarzyszenia Garażowiczów „Nad Czarną” nie było wówczas stać

na wydatkowanie znacznych środków finansowych, które za te nieruchomości zapłaciła Gmina Staszów. Dokonując zakupu nieruchomości przy ulicy Targowej oraz podejmując uchwały o przyznaniu prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanych garaży Gmina Staszów zrobiła wszystko co mogła aby umożliwić członkom Stowarzyszenia nabycie własności garaży. Gmina Staszów nie może ponosić dodatkowych kosztów związanych z uregulowaniem sprawy garaży w sposób satysfakcjonujący ich użytkowników gdyż dysponuje środkami publicznymi i jest za nie odpowiedzialna. Dziwi okoliczność, iż użytkownicy garaży nie potrafili przez okres trwania ich stosunku prac z KiZCh „Siarkopol” w Grzybowie uregulować powyższych kwestii z Pracodawcą a wobec Gminy, która w przedmiotowej sprawie zrobiła naprawdę wszystko co mogła aby uregulować sprawę własności garaży oczekują nie uzasadnionych roszczeń i żądań nie zgodnych z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na zakończenie wskazuję, iż nie ma przymusu ze strony Gminy Staszów aby nabył Pan własność nieruchomości zabudowanej garażem, gdyż ma Pan prawo z niej korzystać na podstawie umowy najmu.

Z poważaniem,

BURMISTRZ

mgr Leszek Kopeć

Otrzymują:

1. Pan Roman Makuła, [REDACTED]
2. Wydział Organizacyjny w miejscu;
- 3 a/a

Osoba prowadząca sprawę:

Agnieszka Gilbert
tel.: 15 864 83 08
e-mail: agnieszka.gilbert@staszow.pl