



Staszów, 9 czerwca 2020 r.

Roman Makuła

28-200 Staszów

Rada Miejska w Staszowie
ul. Opatowska 31,
28-200 Staszów

PETYCJA

Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870), składam niniejszą petycję w interesie publicznym oraz własnym. Wnoszę o podjęcie przez Radę Miejską w Staszowie uchwały zobowiązującej Burmistrza Miasta i Gminy w Staszowie, by przy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych boksami garażowymi przy ulicy Targowej, zaliczał na poczet ceny sprzedaży wartość nakładów poczynionych na garaże. Pragnę zauważyć, że w 2019 r. Burmistrz zobowiązał użytkowników garaży do zawarcia umów najmu zapewniając ich na zebraniu, że przy ewentualnym wykupie nieruchomości w cenie uwzględnione zostaną w/w nakłady. Obecnie Burmistrz nie widzi możliwości zwrotu wartości nakładów, a przecież podstawę prawną w tym zakresie stanowi art. 226 k.c. W wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06 Sąd Najwyższy stwierdził, że legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć należy właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz. Tym samym w przypadku najemców garaży przy ul. Targowej nie jest istotne, że nakłady były poniesione w czasie, gdy właścicielem był Siarkopol. Zgodnie bowiem z w/w wyrokiem Sądu Najwyższego zobowiązany do zwrotu nakładów jest podmiot będący właścicielem nieruchomości w momencie jej zwrotu (tj. Gmina Staszów). Jednocześnie podkreślenia wymaga, że „zwrot rzeczy” nie zawsze musi oznaczać jej fizyczny zwrot. W uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05 Sąd Najwyższy stwierdził, że zawarcie umowy najmu pomiędzy dotychczasowym posiadaczem samoistnym nieruchomości, a właścicielem jest równoznaczne ze zwrotem rzeczy właścicielowi w rozumieniu art. 229 k.c. Tym samym w przypadku najemców garaży przy ul. Targowej zwrot nieruchomości nastąpił w momencie zawarcia z nimi umowy najmu. W tym też momencie wymagalne stało się roszczenie najemców o zwrot nakładów. Zaznaczam jednocześnie, że żaden najemca nie wnosi o obniżenie mu ceny sprzedaży, czy też udzielenie jakiegokolwiek bonifikaty – najemcy chcą jedynie, by Burmistrz na poczet ceny zaliczył im wartość nakładów jakie sami ponieśli lub ponieśli ich poprzednicy prawni (np. rodzice). Podkreślenia wymaga fakt, że Gmina kupiła nieruchomości z garażami, których nie budował ani Siarkopol, ani Gmina, ale poszczególni pracownicy Siarkopolu. Jednakże po zakupie nieruchomości Burmistrz zlecił dokonanie ich wyceny przez rzeczoznawcę bez uwzględnienia, że ktoś inny niż Gmina wybudował garaże. Wycena ta uwzględnia zatem wartość nakładów na garaże, których koszt ponieśli najemcy lub ich poprzednicy prawni (nie Siarkopol i nie Gmina). I obecnie Burmistrz proponuje, by najemcy zapłacili pełną cenę nieruchomości tj. w istocie żeby zapłacili drugi raz za garaże, które sami wybudowali. Jest to zwyczajnie nieuczciwe. Od ceny sprzedaży nieruchomości powinna być odjęta wartość nakładów (garaży).

Roman Makuła