

ZARZĄDZENIE Nr 13 /2015
STAROSTY POZNAŃSKIEGO
z dnia 5 lutego 2015 r.

w sprawie: **podania do publicznej wiadomości wykazu stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, położonej w Plewiskach, działka nr 1150, przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym**

Na podstawie art. 11, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014, poz. 518 z późn. zm.), w związku z art. 231 § 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r. poz. 121) oraz Zarządzenia Nr 758/14 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Plewiskach, zarządzam, co następuje:

§ 1. Przeznaczam do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, na rzecz Oriolus Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, stanowiącej własność Skarbu Państwa, nieruchomości położonej w Plewiskach, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako obręb 0005 – Plewiska, arkusz mapy 15, działka nr 1150 o pow. 0.0002 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO2P/00260126/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu – VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2. Ogłaszam wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży stanowiący załącznik do zarządzenia, a obejmujący nieruchomość wymienioną w § 1.

§ 3. Wykaz podlega wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Poznaniu, ul. Jackowskiego 18 oraz w miejscu zwyczajowo przyjętym tj. na tablicy ogłoszeń w budynku Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Słowackiego 8. Ponadto, informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych: www.bip.powiat.poznan.pl, www.powiat.poznan.pl.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

RADCA PRAWNY
[Signature]

STAROSTA
[Signature]
Jan Grabkowski

Uzasadnienie do ZARZĄDZENIA Nr 13 / 2015

STAROSTY POZNAŃSKIEGO

z dnia 5 lutego 2015 r.

W dniu 26 sierpnia 2014 roku do Starosty Poznańskiego wpłynął wniosek Oriolus Investments Sp. z o. o. (działającej przez pełnomocnika Partner Plan Biuro Inżynierskie Budownictwa Sp. z o. o.), dotyczący sprzedaży „posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze działki nr 1150 obręb Plewiska o pow. 2 m², która znajduje się w środku wybudowanej hali magazynowo-produkcyjnej stanowiącej własność Spółki”. Jako podstawę bezprzetargowej sprzedaży wskazano art. 231 § 1 kodeksu cywilnego.

W przedmiotowym piśmie wnioskodawca poinformował, że w dniu 15.11.2006 roku Spółka Oriolus Investments nabyła od osób fizycznych działki nr 1148/2 i 1149/2 obręb Plewiska, które w połączeniu z będącymi już w posiadaniu Spółki działkami o numerach 1147/2, 1151/2 i 1152/2 obręb Plewiska miały stanowić teren pod budowę Centrum Logistycznego. Spółka dokonała zakupu ww. działek bez jakiegokolwiek wiedzy o istnieniu działki nr 1150 o pow. 2 m² (jak się później, w 2013 roku, okazało stanowiąca wydzielenie dla punktu geodezyjnego).

Nadto, wnioskodawca poinformował, że Decyzją nr 6757/07 z dnia 27.09.2007 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji. W całej procedurze projektowania, wydawania pozwoleń oraz budowy Centrum Logistycznego nie uwzględniono („nie dopatrzono się”) istnienia w obrębie działki 1149/2, działki o numerze 1150 o pow. 2 m². Wskazano we wniosku, że dopiero audyt wewnętrzny przeprowadzony przez Spółkę w II połowie 2013 r. ujawnił, na podstawie analizy systemu informacji przestrzennej terenu IGeoMap, wstępowanie na obszarze działki nr 1149/2 działki nr 1150, która jak później ustalono stanowiła wydzielony punkt geodezyjny. Spółka stwierdziła, że przyczyną zaistniałej sytuacji było błędne rozeznanie okoliczności wynikające z całkowicie nieczytelnego oznaczenia działki nr 1150 w Plewiskach na mapie do celów projektowych z roku 2008 oraz fakt, że na mapie geodezyjnej z zasobu z 2007 roku działka nr 1150 nie występowała w ogóle.

W przedmiotowej sprawie należy wskazać, że ustawodawca na podstawie art. 231 ust. 1 Kodeksu cywilnego przyznał posiadaczowi który wniósł budynek roszczenie o przeniesienie (nabycie) własności zajętej pod budowę działki, w zamian za odpowiadające jej wartości wynagrodzenie dla dotychczasowego właściciela. Roszczenie to zwane jest powszechnie roszczeniem o wykup. Realizacja roszczenia o wykup działki gruntu przez osobę, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, jest uzależniona od spełnienia szeregu przesłanek. Są nimi: posiadanie samoistne, dobra wiara samoistnego posiadacza, i znaczna różnica wartości budynku i zajętej na ten cel działki gruntu. Tylko w wypadku, gdy spełnione są łącznie wszystkie wyżej wymienione przesłanki z par. 231 § 1 kc, posiadacz może realizować roszczenie o wykup.

Analizując powyższą sytuację należy stwierdzić, że nie może być wątpliwości co do samoistnego posiadania działki nr 1150 w Plewiskach przez wnioskodawcę i to zarówno w dniu

budowy jak i w chwili obecnej (działka znajduje się w środku budynku Centrum Logistycznego). Rozpatrując dobrą bądź złą wiarę samoistnego posiadacza należy w tym przypadku uwzględnić (uznać) rozszerzającą wykładnię tego przepisu, a więc stanowisko, za którym opowiada się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach, że na równi z posiadaczem w dobrej wierze traktować należy na płaszczyźnie tego przepisu posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współżycia społecznego (por. m.in. wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; wyrok SN z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00). Wnioskodawca wykazał również, że nakłady poczynione przez Spółkę znacznie przewyższają wartość gruntu – kilkukrotna różnica w wartości nakładów w stosunku do wartości gruntu niewątpliwie stanowi znaczną różnicę.

W związku z powyższym, należy uznać, że przedmiotowe roszczenie z art. 231 ust. 1 kc jest zasadne, i tym samym należy zbyć (przenieść własności gruntu) działkę bezpośrednio zajęta pod budynkiem, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn, który mówi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej jeśli zbywana jest na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwa w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ugn.

Pismem z dnia 5 listopada 2013r. nr GK.G.4010-577/2013 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjny i Kartograficzny w Poznaniu informuje, że w operacie ewidencyjnym gruntów wprowadzono zmiany użytków dla działki o numerze 1150 obr. Plewiska z „Tr” (tereny różne) o pow. 0.0002 ha na „Ba” (tereny przemysłowe) o pow. 0.0002 ha, zgodnie z dokumentacją geodezyjną zarejestrowaną pod numerem KERG 305-72/2008, stanowiącą inwentaryzację hali. Urząd Gminy Komorniki pismem z dnia 15 września 2014r. nr PL.670.1.44.2014 poinformował, że działka nr 1150 obr. Plewiska znajduje się na terenach przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P).

Na wniosek starosty, Wojewoda Wielkopolski wydał w dniu 10 grudnia 2014 r. Zarządzenie Nr 758/14 w sprawie: wyrażenia zgody na *sprzedaży w drodze bezprzetargowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Plewiskach.*

Na zlecenie starosty sporządzono operat szacunkowy, w którym oszacowano wartość rynkową działki gruntu zajętej pod budynkiem w wysokości **392,00 zł**. Operat sporządził rzeczoznawca majątkowy Damian Bukowski (nr uprawnień 4274) w dniu 6 października 2014 r.

W myśl dyspozycji art. 35 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2014, poz. 518 z późn. zm.), właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

W związku z powyższym podjęcie niniejszego zarządzenia jest zasadne.

DYREKTOR
Wydział Gospodarowania Mieniem

Hanna Kwiatkowska

STAROSTA

Jan Grabkowski

W Y K A Z
nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do zbycia w trybie bezprzetargowym

1. Oznaczenie nieruchomości	Działka nr 1150, obręb 0005 – Plewiska, arkusz mapy 15, KW nr PO2P/00260126/0 stanowi własność Skarbu Państwa. Na nieruchomości znajduje się budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.
2. Powierzchnia nieruchomości	Powierzchnia działki: 2 m² .
3. Opis nieruchomości	Nieruchomość zabudowana jest fragmentem zespołu Centrum Logistycznego z częścią socjalno-biurową. Budynek wybudowany jest w technologii konstrukcji stalowej. Nieruchomość położona jest przy ul. Szkolnej w Plewiskach. Działka nr 1150 obręb Plewiska zlokalizowana jest wewnątrz zorganizowanego kompleksu, w jednej z hal. W zasięgu nieruchomości sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz kanalizacyjna.
4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z ustaleniami częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w południowej części Plewisk, pomiędzy zabudową mieszkaniową a autostradą A-2 w zakresie obejmującym teren oznaczony symbolem 6AG – Uchwała Rady Gminy Komorniki nr XXVII/169/2008 z dnia 8 grudnia 2008r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008r., Nr 14, poz. 248) działka nr 1150 obręb Plewiska znajduje się na terenach przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P).
5. Cena nieruchomości	392,00 zł (słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt dwa 00/100) w tym podatek VAT w wysokości 23%. Cena została ustalona w wysokości równej jej wartości określonej w operacie szacunkowym z dnia 6 października 2014 r., stosownie do art. 67 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Informacje o przeznaczeniu	Grunt przeznaczony do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, na rzecz Oriolus Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w związku z art. 231 § 1 kodeksu cywilnego.

1. Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014, poz. 518 z późn. zm.), art. 35 ust. 1 wykaz wywiesza się na okres 21 dni.
2. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014, poz. 518 z późn. zm.) osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości powinny złożyć wniosek w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

STAROSTA

Jan Grabkowski