

Sołectwo wsi S. we wniosku o fundusz sołecki na rok 2016 zaplanowało realizację zadania pn. „Zakup wyposażenia placu zabaw przy osiedlu w miejscowości S.”. Wymienione wyposażenie miałyby być usytuowane na terenie, którego właścicielem jest gmina, ale teren został oddany w użytkowanie wieczyste właścicielom mieszkań zlokalizowanych na przedmiotowym gruncie. Cała Wspólnota stanowi kilkadziesiąt mieszkań, z czego 6 jest własnością gminy. Czy możliwa jest realizacja w/w zadania?

Redakcja „Gazety Sołeckiej” odpowiada: Tak, bo gmina ma prawo własności do tej nieruchomości gruntowej. A zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy gospodarki nieruchomościami, do których gmina ma tytuł własności. Co prawda prawo użytkowanie wieczyste jest obok prawa własności zaliczane do tzw. twardych praw rzeczowych (użytkownik wieczysty ma prawa zbliżone do praw właściciela). Jednak zawarcie umów wieczystych nie odebrało prawa własności waszej gminie do owej nieruchomości gruntowej. W tym przypadku mamy do czynienia z tzw. nieruchomością budynkową, kiedy własność lokali jest odrębna od własności gruntu. Jest to odstępstwo od reguły w prawie stanowiącej, że własność gruntu jest związana z własnością budynku na niej stojącego. Fakt, że gmina jest właścicielem tylko kilku na kilkadziesiąt mieszkań w budynku nie przesądza o własności gruntu. Gmina bowiem nie traci prawa do własności gruntu. Użytkowanie wieczyste jest uregulowane w 46 § 1 oraz art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego.