

## **Przedmiotem umowy „sprzedaży” nakładów poczynionych przez dzierżawcę w postaci obiektu budowlanego wzniesionego na dzierżawionym gruncie jest cesja wierzytelności pieniężnej o zwrot nakładów jakie przysługuje dzierżawcy względem właściciela**

Nakłady poczynione przez dzierżawcę nieruchomości w postaci wzniesionego obiektu budowlanego **trwale połączonego z gruntem** nie mogą stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu obrotu, gdyż są częścią składową gruntu. Zgodnie z prawem budynek wzniesiony przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie stanowi własność właściciela gruntu, a nie dzierżawcy. Jeżeli zatem dzierżawca wniósł na dzierżawionym gruncie obiekt budowlany trwale z gruntem związany, czynność prawna polegająca na sprzedaży tego obiektu budowlanego jako nakładu jest bezwzględnie nieważna.

Inaczej sytuacja wygląda jeżeli obiekt budowlany wybudowany przez dzierżawcę **nie jest trwale związany z gruntem**, bądź **został połączony z gruntem jedynie dla przemijającego użytku**. Taki obiekt może zostać zakwalifikowany po prostu jako rzecz ruchoma o bycie prawnym odrębnym od nieruchomości. Każda rzecz ruchoma może być natomiast sprzedana, jednak nie jako nakład na nieruchomości. Własność takiego obiektu można przenieść zatem w drodze zwykłej umowy sprzedaży rzeczy, a nie sprzedaży nakładów na nieruchomości. Wszelkie umowy sprzedaży nakładów, które mają za przedmiot tego rodzaju obiekt należy zatem interpretować jak zwykłe umowy sprzedaży rzeczy. Zastrzec jednak należy, że sytuacje w których wybudowany na nieruchomości obiekt budowlany może zostać uznany za rzecz ruchomą odrębną od gruntu – niezwiązaną z nim stale, lub związaną jedynie dla przemijającego użytku – są dość rzadkie. Przeważnie bowiem wznoszone obiekty budowlane ze swej natury muszą być trwale z gruntem związane i nie są wznoszone jedynie dla osiągnięcia partykularnego celu w założonym okresie czasu (przemijający użytek).

W typowych sytuacjach obiekt budowlany wznoszony przez dzierżawcę na dzierżawionej nieruchomości staje się częścią składową tego gruntu, a więc jego własność przysługuje właścicielowi gruntu. Dzierżawca wznosząc budynek na cudzym gruncie czyni na nim nakłady i nabywa w ten sposób roszczenie pieniężne względem właściciela nieruchomości o zwrot wartości dokonanych nakładów. Roszczenie pieniężne dawnego dzierżawcy o zwrot dokonanych nakładów jest prawem zbywalnym, może zatem być przedmiotem obrotu. Z tego względu ilekroć mówi się o sprzedaży nakładów na nieruchomości w postaci jakiegoś obiektu budowlanego, należy przez to rozumieć de facto umowę cesji wierzytelności (roszczenia) przysługującej dawnemu dzierżawcy wobec właściciela nieruchomości o zwrot nakładów poczynionych na wzniesienie tego obiektu budowlanego.

Nowy dzierżawca nabędzie w wyniku umowy cesji wierzytelności roszczenie o zwrot nakładów względem właściciela i będzie mógł domagać się od właściciela zwrotu wartości nakładów w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy. Umowa cesji wierzytelności o zwrot nakładów nie wymaga szczególnej formy, jej przedmiotem jest bowiem prawo majątkowe (wierzytelność pieniężna) a nie nieruchomość. Umowa taka może zatem być zawarta w zwykłej formie pisemnej. Nowy dzierżawca wstępując w stosunek dzierżawy w miejsce dawnego dzierżawcy powinien sprawdzić, czy umowa dzierżawy do której wstępuje nie zawiera przepisów wyłączających w szczególnych okolicznościach roszczenie dzierżawcy o zwrot nakładów. Nadto pamiętać należy o tym, że wartość nakładów poczynionych na nieruchomości wyceniania będzie według stanu z chwili zażądania przez uprawnionego zwrotu nakładów. Wartość roszczenia o nakłady w chwili zażądania ich zwrotu może zatem odbiegać od wartości tego roszczenia w momencie dokonania cesji.

From:  
<http://wiki.leba.eu/> - **Wiki Leba**

Permanent link:  
[http://wiki.leba.eu/gospodarka/sprzedaz\\_nakladow\\_poniesionych\\_przez\\_dzierzawce\\_na\\_dzierzawionym\\_gruncie](http://wiki.leba.eu/gospodarka/sprzedaz_nakladow_poniesionych_przez_dzierzawce_na_dzierzawionym_gruncie)

Last update: **2019/01/30 10:57**

