



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Łukasz Kadłubowski

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. + 4891 42 45 209

fax + 4891 42 45 207

lkadlubowski@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 3 sierpnia 2024 r.

Pan Przemysław Słowik
Radny Rady Miasta Szczecin

Nasz znak: BPM.I.0003.300.2024.KK

Dotyczy: interpelacji numer 300

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na interpelację numer 300 informuję, iż nieruchomość stanowiąca działkę nr 102 z obrębu nr 3027 jest własnością osób fizycznych (właściciele wyodrębnionych lokali) oraz Gminy Miasto Szczecin (jeden niewyodrębniony lokal, zajmowany przez najemcę). Zlokalizowany na nieruchomości budynek został wydzielony geodezyjnie po swoim obrysie. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Pomimo, że leży ona w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Dubois, stanowiącej drogę powiatową nr 5035Z, od strony ulicy znajduje się jedynie wejście do lokalu użytkowego. Natomiast wejście do lokali mieszkalnych znajduje się na tyle budynku, od strony podwórza. Taki stan nieruchomości istnieje prawdopodobnie od przełomu lat 70 i 80 ubiegłego wieku.

Do nieruchomości zabudowanej przylega nieruchomość niezabudowana, oznaczona numerem działki 6/15 z obrębu 3027, stanowiąca podwórze. Nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miasto Szczecin. Posiada ona zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez służebność drogi koniecznej przez sąsiednią nieruchomość o adresie Dubois 2, 2a, stanowiącą działkę nr 6/16 z obrębu 3027. Służebność została ustanowiona w roku 2006, w związku ze zbyciem działki 6/16, poprzedzonej podziałem geodezyjnym. Służebność jest wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości obciążonej i władnącej.

Odnosząc się do kwestii utrzymania przez Gminę Miasto Szczecin służebności obciążającej nieruchomość o adresie Dubois 2, 2a w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr 6/15 z obrębu 3027, stanowiącej podwórze nieruchomości o adresie Dubois 1 (działka nr 102 z obrębu 3027), wyjaśniam, że z uwagi na nierespektowanie przez właściciela nieruchomości o adresie Dubois 2, 2a ustanowionego na niej ograniczonego prawa rzeczowego, wniesiono do sądu pozew z żądaniem przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń. Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2017r. wydany w tej sprawie, nakazujący udroźnienie dostępu poprzez usunięcie części ogrodzenia jest prawomocny. Obecnie, z uwagi na zaistniałą sytuację, ZBiLK wezwał właściciela nieruchomości obciążonej do natychmiastowego zrealizowania wyroku. Ewentualne dalsze kroki w przedmiotowej sprawie są uzależnione od reakcji właściciela nieruchomości o adresie Dubois 2, 2a. Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami przy ul. Dubois 2, 2a uzyskał pozwolenie na użytkowanie na podstawie decyzji z dnia 15.01.2024 r. W trakcie realizacji inwestycji przy ul. Dubois 2, 2a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie prowadził żadnego postępowania administracyjnego związanego z przedmiotową budową.

W zakresie zabezpieczenia przez Gminę Miasto Szczecin dostępu do drogi publicznej dla mieszkańców nieruchomości o adresie Dubois 1, wyjaśniam że działania w przedmiotowej sprawie prowadzone są dwutorowo. Doraźnie planuje się wyżej opisane udroźnienie dostępu. Pozwoli to właścicielom lokali na faktyczny dostęp do nieruchomości. Wskazać należy, że działka nr 6/15 (podwórze) na podstawie porozumienia z dnia 28 czerwca 2010r. zawartego pomiędzy gminą i wspólnotą mieszkaniową jest - do

czasu prawnego uregulowania przez wspólnotę spraw związanych z przejęciem terenu - w całości, nieodpłatnie udostępniona wspólnocie, dla potrzeb związanych z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości. Wspólnota jest zobowiązana do utrzymania terenu w należytych stanie. Docelowo planowane jest się zbycie działki nr 6/15 na rzecz właścicieli lokali w nieruchomości o adresie Dubois 1. Od czasu zawarcia w/w porozumienia, wspólnota nie składała wniosku w zakresie nabycia nieruchomości przyległej w trybie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. W takim przypadku nieruchomość zbywana jest w trybie bezprzetargowym, a Prezydent Miasta Szczecin może - za zgodą Rady Miasta Szczecin - udzielić bonifikaty od ceny nabycia. W omawianych przypadkach, bonifikata zwyczajowo wynosi 95%.

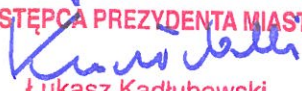
Zarządca wspólnoty został poinformowany o możliwości nabycia nieruchomości w trybie art. 209a UGN w dniu 25 czerwca br. Następnie 5 lipca br. wspólnota złożyła wniosek o nabycie nieruchomości. Do wniosku została załączona uchwała wspólnoty podjęta większością głosów. Tak złożony wniosek (uchwała większościowa) pozwala na jego procedowanie, z tym jednak zastrzeżeniem, że do samego kupna nieruchomości, będzie potrzebna zgoda i obecność wszystkich właścicieli lokali. Wniosek jest obecnie procedowany. Celem planowanego zbycia działki stanowiącej podwórze jest zapewnienie całości nieruchomości spełnienia wymogów działki budowlanej oraz dostępu do drogi publicznej (pośrednio, przez nieruchomość o adresie Dubois 2, 2a).

Pełnomocnik Gminy Miasto Szczecin przy zbyciu działki numer 6/16 z obrębu 3027 zabezpieczył interes Gminy Miasto Szczecin oraz pośrednio Wspólnoty Mieszkaniowej Dubois 1 w postaci dostępu do drogi publicznej dla gminnej działki numer 6/15 z obrębu 3027 poprzez ustanowienie aktem notarialnym z dnia 05.12.2006r., na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer 6/15 – nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 6/16 celem dostępu do drogi publicznej.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla działki numer 6/16 z obrębu 3027 wpisana jest nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu 6/16 celem dostępu do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu 6/15.

W dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla działki numer 6/15 z obrębu 3027 wpisane jest prawo związane z własnością innej nieruchomości polegające na tym, że każdorazowemu właścicielowi działki gruntu 6/15 przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 6/16 celem dostępu do drogi publicznej.

Powyższe jest potwierdzeniem, że przy zbyciu działki numer 6/16 z obrębu 3027 zabezpieczono dostęp do drogi publicznej dla gminnej działki numer 6/15 z obrębu 3027 oraz pośrednio dla Wspólnoty Mieszkaniowej Dubois 1.

2 pow. w. w.
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Łukasz Kadłubowski