



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. +4891 42 45 050, fax +4891 42 21 129

aszotkow@um.szczecin.pl - www.szczecin.eu

Szczecin, dnia 15 lipca 2024r.

**Pan
Piotr Kęsik
Radny Rady Miasta Szczecin**

Nasz znak: WMiRSPN-V.0003.8.2024.MW

Dotyczy: interpelacji Nr 291

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelację w sprawie problemów z dostępem do nieruchomości o adresie Dubois 1, uprzejmie informuję, co następuje.

Wyżej wymieniona nieruchomość, stanowiąca działkę nr 102 z obrębu nr 3027 stanowi własność 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 władającej.

Na podstawie porozumienia z dnia 28 czerwca 2010r. zawartego pomiędzy gminą i wspólnotą mieszkaniową nieruchomości o adresie Dubois 1, działka Nr 6/15 (podwórze) jest - do czasu prawnego uregulowania przez wspólnotę spraw związanych z przejęciem terenu - w całości, nieodpłatnie udostępniona wspólnocie, dla potrzeb związanych z prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości budynkowej. Wspólnota jest zobowiązana do utrzymania terenu w należyłym stanie.

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%.

Po wizycie w WMiRSPN w dniu 25 czerwca bieżącego roku przedstawiciele zarządcy wspólnoty w/w nieruchomości – firmy PERFEKT, została wysłana drogą elektroniczną informacja w zakresie nabycia nieruchomości w trybie art. 209a UGN. W dniu 5 lipca (data wpływu) 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).

Odnosząc się do przywrócenia dostępu do nieruchomości, uprzejmie wyjaśniam, że zgodnie z informacją uzyskaną z Zarządu Budyneków i Lokali Komunalnych, z uwagi na brak respektowania przez właściciela nieruchomości o adresie Dubois 2, 2a (nieruchomość obciążona) ustanowionego 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.

2

Anna Szotkowska

Zastępca Prezydenta Miasta

Anna Szotkowska

OWNY SPECJALISTA

Michał Wiczołek

KIEROWNIK REFERATU

Rafał Wołoszak

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU

Marzena Oleszczuk-Iber

DYREKTOR WYDZIAŁU

Małgorzata Waszak