

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.2.2012

230312-2490

Poznań, 23 marca 2012 r.

**Szanowna Pani  
Dominika Król  
Radna Miasta Poznania**

Nawiązując do przekazanej pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. interpelacji Pani Radnej w sprawie zapewnienia dojazdu do działek nr 69, 70/3, 63, 64, 52/1, ark. 19, obręb Golęcin, położonych między ulicami Rogozińską i Czarnkowską oraz do mojego zobowiązania zawartego w piśmie z dnia 31 stycznia 2012 r. znak: Or-II.0003.1.2.2012, uprzejmie informuję, co następuje:

Przeprowadzona analiza zebranego materiału w sprawie wykazała, iż poruszona w interpelacji kwestia zamkniętego dojazdu do wyżej wymienionych posesji prywatnych przez teren działki 67 ("Bp" zurbanizowane tereny niezabudowane), arkusz 19, obręb Golęcin – stanowiącej współwłasność osób fizycznych – rozpatrywana była wcześniej w kontekście ustalenia, czy *zachodzą przesłanki do przejęcia na rzecz Skarbu Państwa prawa własności ww. nieruchomości*. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami należy stwierdzić, że nie ma takiej możliwości (kopia stanowiska w załączeniu).

Dla przedmiotowego terenu **nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**. W nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Poznania zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Poznania nr X/58/II/94 z dnia 06.12.1994 r., który obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. teren, na którym położone są ww. działki oznaczony był symbolem II.MB8.m3.

Był to więc teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – niskiej, w rejonie o przewadze funkcji osiedli mieszkaniowych o różnej formie intensywności, w strefie II-pośredniej.

W decyzjach o warunkach zabudowy wydanych odpowiednio dla działek o numerach: 63, 64, 140, 52/1, 51/2 ark. 19, obręb Golęcin obsługa komunikacyjna dla ww. nieruchomości określona została w poniższy sposób:

- dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego, zrealizowanej na **dz. 63**, w celu umożliwienia legalizacji ww. samowoli budowlanej przez organ nadzoru budowlanego (decyzja nr 374/11 z dnia 27.04.2011r.) – **obsługa komunikacyjna przez teren dz. 64, istniejącym zjazdem** (dz. 63 i 64 stanowią współwłasność tych samych osób);
- dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części socjalnej warsztatu samochodowego na lokal mieszkalny, istniejącego na **dz. 63**, w związku z legalizacją ww. samowoli budowlanej przez PINB dla Miasta Poznania (decyzja nr 1069/10 z dnia 02.11.2010 r.) – **obsługa komunikacyjna przez teren dz. 64, istniejącym zjazdem** (dz. 63 i 64 stanowią współwłasność tych samych osób);
- dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o werandę, przewidzianej do realizacji na **dz. 64**, w związku z ewentualną legalizacją ww.

\* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl



samowoli budowlanej przez PINB (decyzja nr 300/11 z dnia 05.04.2011 r.) – **obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach z ul. Rogozińskiej;**

- dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na **dz. 140, 52/1, 51/2** (decyzja nr 599/10 z dnia 01.07.2010 r.) – **obsługa komunikacyjna dz. 140 zgodnie z warunkami wydanymi przez ZDM nr DR-7331-153-1/10 z dnia 03.03.2010 r. na dotychczasowych warunkach, istniejącym zjazdem z ul. Czarnkowskiej.**

Przeprowadzona wizja w terenie wykazała, iż dojazd do nieruchomości prywatnych, tj. dz. 63, 64, 69, 70/3, 52/1 kształtuje się następująco (w zał. mapa + zdjęcia z wizji):

- dojazd do **dz. 64** – istniejącym wjazdem od strony ul. Rogozińskiej;
- dojazd do **dz. 63** – od strony ul. Czarnkowskiej poprzez dz. 51/3, 51/1 (własność Miasta Poznania) 51/5 (współwłasność osób fizycznych) oraz część dz. 67; przejazd przez dz. 64 jest aktualnie niemożliwy ze względu na istniejącą tam zabudowę i zieleń;
- dojazd do **dz. 69, 70/3** – od ul. Rogozińskiej poprzez dz. 70/2, przy czym przejazd jest utrudniony i uciążliwy dla prowadzonej tam działalności ze względu na sposób zabudowy i użytkowania dz. 70/2 wykorzystywanej wcześniej na cele istniejącego tam budynku mieszkalnego - **współużytkownikami wieczystymi i współwłaścicielami dz. 69, 70/3 i 70/2 są te same osoby fizyczne;**
- dojazd do **dz. 52/1** – poprzez dz. 140, lecz jest także możliwy poprzez dz. 51/3, 51/1 i 52/3 (współwłasność osób fizycznych) ze względu na istniejącą bramę wjazdową – zwrócić uwagę należy, że współwłaścicielami dz. 52/1 i 140 są te same osoby fizyczne.

Mając na uwadze powyższy stan rzeczy, należy stwierdzić, że kwestia dostępu nieruchomości, stanowiących dz. 64, 63 oraz 52/1 do drogi publicznej co do zasady powinna zostać rozwiązana w sposób określony w wyżej przywołanych decyzjach o warunkach zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, że zarówno działki 63 i 52/1, jak i 69 oraz 70/3 posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez tereny nieruchomości stanowiących odpowiednio współwłasność tych samych osób fizycznych. Ewentualnie, z uwagi na nieodpowiedni charakter dojazdu, nieadekwatny do charakteru prowadzonej działalności gospodarczej współwłaściciele stosownych nieruchomości mogą wystąpić z wnioskiem o umowne ustanowienie służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez grunty miejskie, oznaczone ewidencyjnie: **obr. Gołęcin, ark. 19, dz. 51/1, 51/3.**

Złożenie wniosku wraz z kompletną dokumentacją skutkuje podjęciem przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami czynności wyjaśniających mających na celu rozważenie ewentualnego obciążenia wnioskowanego gruntu ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej przejazdu i przechodu.

Do wniosku o ustanowienie służebności należy załączyć następujące dokumenty:

1. Aktualny wypis z rejestru gruntów dla wnioskowanej działki miejskiej oraz działki władającej;
2. Mapę zasadniczą z wyrysowanym przebiegiem służebności, z podaniem jej powierzchni (dł. + szer.);
3. Kopie ewentualnie posiadanej korespondencji z Zarządem Dróg Miejskich dot. obsługi komunikacyjnej wnioskowanego terenu; Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMP.



Ustanowienie służebności następuje **odpłatnie**, a ponadto wiąże się z koniecznością poniesienia przez wnioskodawcę kosztów wyceny nieruchomości, aktu notarialnego oraz wpisów wieczystoksięgowych.

Kwestię odpłatności reguluje § 9 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (zmienionej uchwałami Rady Miasta Poznania: Nr LXIV/889/V/2009 z dnia 8 grudnia 2009 r., Nr XVII/195/VI/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz Nr XIX/250/VI/2011 z dnia 18 października 2011 r.).

Niezależnie od powyższego, w przypadku braku bezpośredniego lub odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdy zachodzi potrzeba ustanowienia przedmiotowej służebności przez grunty sąsiednie, a strony nie mogą dojść do porozumienia w powyższej kwestii, pozostaje możliwość wystąpienia na drogę sądową o uregulowanie ww. dostępu w trybie art. 145 k.c.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

\* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań  
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, [prezydent@um.poznan.pl](mailto:prezydent@um.poznan.pl), [www.poznan.pl](http://www.poznan.pl)



Or.V/0566-230/10  
GN.I/0566-6/10  
GN.IX/7220-3-54/10

Poznań, dnia 22 czerwca 2010 roku

a/a

**Oddział Kontroli Zagospodarowania Mienia  
w miejscu**

dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Rogozińskiej o oznaczeniu geodezyjnym: obręb  
Golęcin, ark. 19, dz. nr 67.

Oddział Regulacji Prawnych Nieruchomości w związku z pismem Oddziału Kontroli Zagospodarowania Mienia z dnia 22 czerwca 2010 roku, sygn. GN.I/0566-6/10 uprzejmie informuje, co następuje:

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Poznań Stare Miasto z dnia 20.10.1969r nr PGJ/P-141/69 zatwierdzono projekt podziału nieruchomości, stanowiącej własność Władysława Deruchowskiego wraz z nałożeniem na niego obowiązku bezpłatnego odstąpienia na rzecz Skarbu Państwa części działki o pow. 1.255 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z treścią art. 13 ust 2 ustawy z dnia 25.06.1948r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli ( Dz.U. nr 35, poz. 240 ze zm.) - **do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości konieczne było zawarcie umowy o nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości.**

W przedmiotowej sprawie takiej umowy nie zawarto, co skutkowało tym, że jak stwierdził Sąd Okręgowy w Poznaniu, postanowieniem z dnia 18 maja 2007 r. sygn. akt Ca 813/07 zmieniającym postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 grudnia 2006r. sygn. akt Dz. KW 4857 – 58/02 KW nr PO1P/00043824/9, nie nastąpiło przeniesienie własności na rzecz Skarbu Państwa – omawiana nieruchomość stanowi w dalszym ciągu własność osoby fizycznej.

Dodaje się, iż sprawa była również przedmiotem postępowania z wniosku p. Deruchowskiego - o stwierdzenie nieważności ww. decyzji podziałowej. Decyzją Kolegium Odwoławczego przy Sejmiku Samorządowym Województwa Poznańskiego z dn. 1.03.1994r. nr KO-GG-8224/106/93 stwierdzono nieważność decyzji Prezydium DRN z dn. 20.10.1969r. Na podstawie wniosku p. Deruchowskiego wadliwie wydana decyzja stała się podstawą do przepisania przez Sąd omawianej działki z KW nr 10530 w której prawo własności wpisane było na rzecz Skarbu Państwa do KW nr 43824 będącej przedmiotem własności Pana Deruchowskiego.

W powyższej sprawie wznowiono postępowanie administracyjne, zakończone decyzją Kolegium Odwoławczym przy Sejmiku Samorządowym Województwa Poznańskiego z dnia 16.04.1996r. nr SKO-GG-8224/62a/96, które uchyliło decyzję własną z dn. 10.03.1994r. Stanowisko Kolegium zawarte w decyzji uchylającej - zostało podtrzymane przez Naczelny Sąd Administracyjny Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 3.12.1996r. W związku z tym decyzja podziałowa Prezydium DRN Poznań Stare Miasto z dn. 20.10.1969r pozostaje w obrocie prawnym.

Właściwy w sprawie Dział Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa ZGIKM GEOPOZ wnioskiem z dnia 12.02.2002r. nr ZG-920/7041/14/02 wystąpił do Sądu Rejonowego o przywrócenie wpisu własności Skarbu Państwa.

RK 22.06.2010 pmm



W dniu 26.05.2004r., Sąd Rejonowy zawiadomił o odłączeniu z księgi wieczystej KW 43824 prowadzonej dla nieruchomości, położonej przy ul. Rogozińskiej, dz. nr 67 o pow. 1.255 m<sup>2</sup> i przyłączenie jej do KW 10530, prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Powyższy wpis został zaskarżony przez p. W. Deruchowskiego, w wyniku czego Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 18.05.2007r., sygn. II Ca 813/07 uchylił powyższy wpis i oddalił wniosek Skarbu Państwa. Od powyższego orzeczenia nie została wniesiona kasacja.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w powyższym postanowieniu ustalił, że przedmiotowa działka gruntu nr 67 w dniu 27 maja 1990r. stanowiła własność osoby fizycznej, zatem nie podlegała komunalizacji, dokonanej w oparciu o decyzję Wojewody Poznańskiego z dnia 21 lutego 1995r. nr GG-VII-A-7252/03/261/95. Konsekwencją tego było uchylenie decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr SN.VI-4.77230-Poz-G.158-71/07 z dnia 16 maja 2008r. decyzji komunalizacyjnej.

Prócz tego, Kancelaria Radcy Prawnego Agaty Tyborskiej – Norkowskiej, reprezentująca W. Deruchowskiego, złożyła wniosek do ZGiKM GEOPOZ o uchylenie w trybie art. 155 kpa decyzji podziałowej z 1969r. Decyzją z dnia 28.07.2003r., nr ZG-540/4151/356/02 ZGiKM GEOPOZ umorzył niniejsze postępowanie jako bezprzedmiotowe. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 10.07.2007r. nr SKO-GN-4001/78/07 po rozpatrzeniu sprawy z odwołania od decyzji Dyrektora ZGiKM GEOPOZ – orzekło o uchyleniu decyzji ZGiKM GEOPOZ oraz odmówiło uchylenia decyzji Prezydium R.N. Poznań Stare Miasto z 20.10.1969r. Od decyzji SKO nie została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

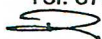
W związku z prawdopodobieństwem istnienia roszczeń Skarbu Państwa wobec Pana Deruchowskiego wystąpiono z odpowiednim zapytaniem do Biura Prawnego UMP. Pismem z dnia 7.09.2007r., Biuro Prawne UMP wyjaśniło, że roszczenie Skarbu Państwa o bezpłatne przeniesienie przez Pana Deruchowskiego prawa własności ww. nieruchomości – uległo przedawnieniu. Natomiast Biuro Prawne wskazało, że możliwym jest przejęcie prawa własności nieruchomości na podstawie art. 73 ust 1 ustawy z dnia 13.10.1999r., Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną ( Dz.U. z 29.10.1998r nr 133/98 poz. 872 ), ale tylko w przypadku gdy nieruchomość była zajęta pod drogę publiczną przed datą 01.01.1999r.

Z uzyskanej informacji od Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu wynika, że przedmiotowa nieruchomość na dzień 31 grudnia 1998 roku nie była drogą publiczną, jak również nie znajdowała się w liniach rozgraniczających drogę publiczną i nie znajduje się ona w administracji ZDM.

Wizja w terenie wykonana przez WGN stwierdziła, iż działka nr 67 użytkowana jest jako droga gruntowa.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę stanowisko Biura Prawnego UMP, nie ma możliwości przejęcia na rzecz Miasta Poznań czy Skarb Państwa tytułu własności przedmiotowej nieruchomości. Należy dodać, iż Wojewoda Wielkopolski pismem z dnia 23.02.2009 r. poinformowała m.in. Pana Mielocha, że problem dotyczący dostępu do drogi publicznej może być uregulowany poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sporządził:  
Marek Drozdowski  
Tel. 878-5163, pok. 502



w zastępstwie Z-ca Dyrektora

KIEROWNIK ODDZIAŁU

M. No  
mgr Magda Albińska



Poznań, dnia 07 września 2007r.

Pr.I.GW/0540/546/07

L.dz. 070907-1897

|                                     |              |                  |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| URZĄD MIASTA POZNANIA               |              |                  |
| Wydział Gospodarki Nieruchomościami |              |                  |
| Oddział Obsługi Interesantów 01     |              |                  |
| WPLYNIŁO<br>DNIA                    | 07. 09. 2007 | WPLYNIŁO<br>DNIA |
| L. dz. 070907-1897                  |              |                  |
| znak spr.                           |              |                  |

Wydział Gospodarki  
Nieruchomościami  
Oddział Regulacji Prawnych  
w miejscu

2R + K  
11.09.2007  
P. G  
A. H  
14.09.07

Dotyczy: sprawy GN.XV/7220-3-195/07

nieruchomość położona przy ul. Rógozińskiej – dz. nr 67  
o pow. 1255 m<sup>2</sup>, Obr. Gołęcin, ark. 19

### OPINIA PRAWNA

Odpowiadając na zapytanie przedstawione w piśmie skierowanym do Biura Prawnego z dnia 31.08.2007r. wyjaśniam, co następuje:

1. Decyzję z 20.10.1969r. nr PGT/P-141/69 wydano na podstawie art. 8 i 13 ustawy z 25.06.1948r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz.U. nr 35, poz. 240).

Z jej p. II wynika obowiązek bezpłatnego odstąpienia na rzecz Skarbu Państwa działki oznaczonej jako nr 5 o pow. 1255 m<sup>2</sup>.

Decyzja ta stanowiła przesłankę nabycia określonej działki gruntu przez Skarb Państwa.

Dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości konieczne było nadto zawarcie umowy notarialnej o nieodpłatne odstąpienie własności nieruchomości (art. 13 ust. 1 ww. ustawy).

Decyzja powyższa dla właściciela nieruchomości mogła stanowić zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność, a dla Skarbu Państwa (obecnie Miasta Poznania) stwarzała roszczenie o zawarcie umowy.

Zważywszy jednak, że roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność ma charakter majątkowy i podlega przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.), z zastosowaniem ogólnych terminów przedawnienia (art. 118 k.c.), należy stwierdzić, że roszczenie to uległo przedawnieniu.

Termin przedawnienia wynosi lat 10.

Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia w którym roszczenie stało się wymagalne, tzn. kiedy wierzyciel mógł skutecznie domagać się spełnienia świadczenia (art. 353 k.c.)



W niniejszej sprawie bieg terminu dziesięcioletniego przedawnienia rozpoczął się od dnia uprawomocnienia się decyzji z dnia 20.10.1969r. tj. od dnia 05.11.1969r.

Po upływie terminu przedawnienia, ten przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

2. Postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 18.05.2007r. sygn. II Ca 813/07 przesądza o wykreśleniu prawa własności nieruchomości orzeczonej jako działka 67 przy ul. Rogozińskiej w Poznaniu z księgi wieczystej KW nr 10.530, prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Zważywszy, że na dzień 31.12.1998r. przedmiotowa nieruchomość pozostawała we władaniu faktycznym władztwie Skarbu Państwa, nie będąc jego własnością i zajęta była pod drogę na mocy art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13.10.1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 29.10.1998r. nr 133/98 poz. 872), mogła stać się z mocy prawa, z dniem 01.01.1999r. własnością Skarbu Państwa.

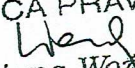
Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa nieruchomości jest ostateczna decyzja wojewody, która ma charakter deklaratoryjny.

Przy czym zawarte w art. 73 ust. 1 ustawy j.w. sformułowanie „nieruchomości zajęte pod drogi publiczne” oznacza nieruchomości, na których urządzono drogę, którą następnie zaliczono do odpowiedniej kategorii dróg publicznych, przy czym fakt ten musiał mieć miejsce przed 01.01.1999r.

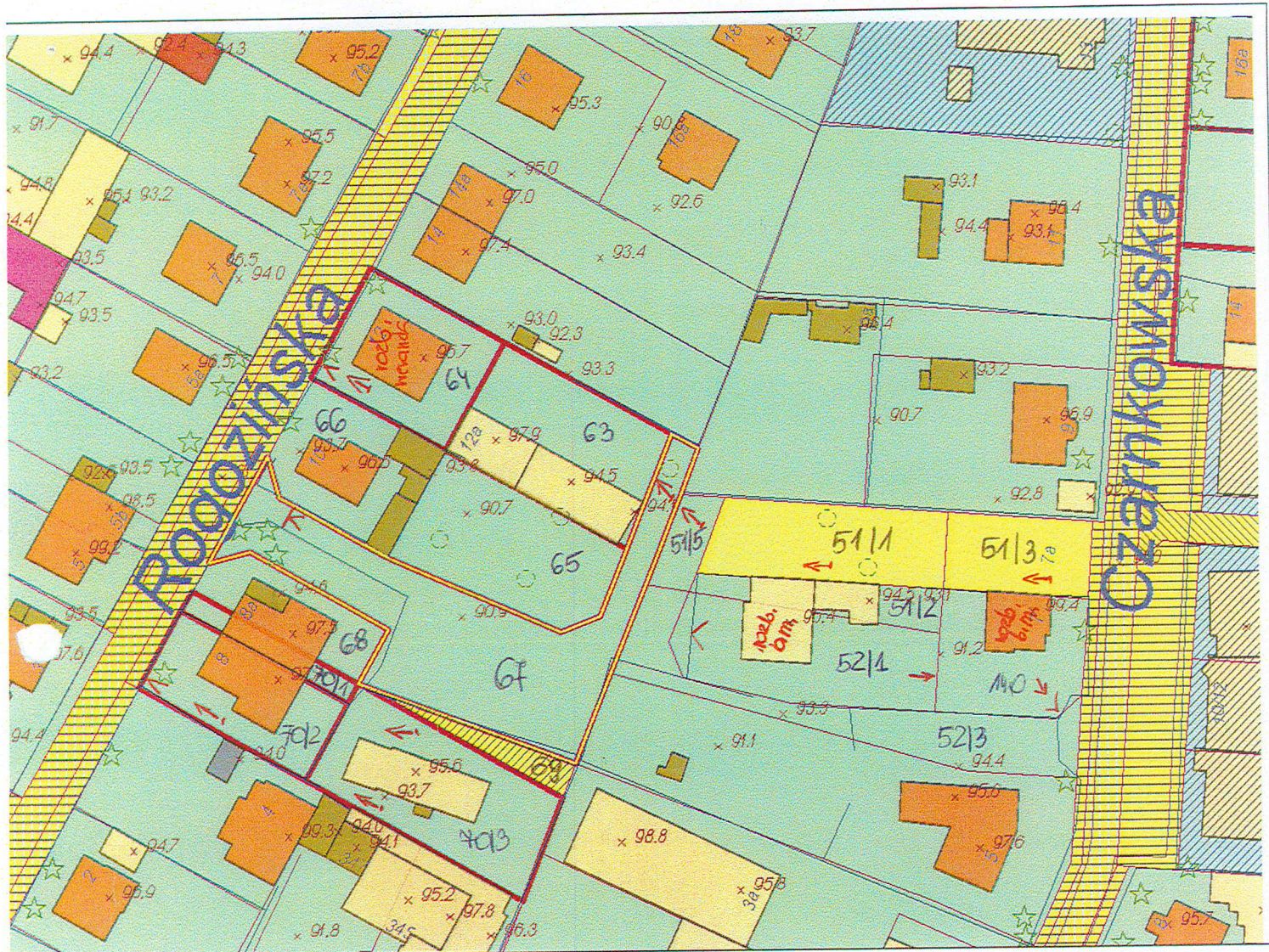
Decyzja wojewody stanowi potwierdzenie nabycia własności z mocy prawa nieruchomości zajętej pod drogę dla przedmiotu, który w wystarczający sposób udokumentuje swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu nabycia.

Na podstawie akt sprawy trudno ustalić jaki status posiada droga urządzona na nieruchomości i od kiedy jest ona urządzona, wobec tego przed wystąpieniem z wnioskiem do wojewody o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości zajętej pod drogę, należy sprawdzić, czy spełnione pozostają przesłanki z art. 73 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

W przypadku potwierdzenia ich spełnienia Miasto może dochodzić wydania decyzji potwierdzającej własność z mocy prawa.

RADCA PRAWNY  
  
Grażyna Woźniak





Wydruk z systemu iGeoMap może być wykorzystywany wyłącznie w celach informacyjnych.  
Działka nr 67 Obręb 2019

Przybliżona skala 1:1045  
12.03.2012 09:17





DZIAŁ PRAC GEODEZYJNYCH  
Załącznik do wizji 3278  
Obszar Golecin  
Ark. 19  
Dz. 19 zestaw  
skala 1:750  
data 24.02.12  
podpis 14  
SPECIALISTA  
Marek Adamek