## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ustanowienia służebności drogi koniecznej na udziale wynoszącym 3/4 części przysługującym Miastu Poznań we współwłasności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Matejki 50.** |

Właściciel nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Matejki 51, 51a, o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb Łazarz, ark. 30, dz. 60 o pow. 950 m2 i dz. 55/7 o pow. 79 m2, dla której prowadzona jest KW PO1P/00004221/7, zwrócił się z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez grunt stanowiący współwłasność Miasta Poznania w udziale 3/4 części oraz Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania w udziale 1/4 części, położony w Poznaniu przy ul. Matejki 50, oznaczony ewidencyjnie: obręb Łazarz, ark. 30, dz. 61 o pow. 1100 m2, zapisany w KW PO1P/00007790/7.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż nieruchomość władnąca nie ma odpowiedniego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a dojazd do niej odbywa się przez teren wyżej wymienionej nieruchomości.

W związku z powyższym, zgodnie z dyspozycją art. 145 Kodeksu cywilnego, wnioskodawcy przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Służebność wykonywana będzie przez część działki nr 61, o powierzchni **128 m2**, w przebiegu zgodnym z mapą informacyjną stanowiącą załącznik do zarządzenia.

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania w piśmie nr UA-III-U08.6724.1781.2018 z dnia 18 lipca 2018 r. poinformował, że dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje oraz nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania”, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Wydział Urbanistyki i Architektury nie wniósł uwag do planowanego ustanowienia służebności gruntowej przez działkę nr 61, ark. 30, obr. Łazarz. Jednocześnie poinformowano, że planowana lokalizacja dojazdu do działki nr 60 jest zgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 437/2018 z dnia 11 lipca 2018 r.

Zarząd Dróg Miejskich w pismach nr ZT.III.4752.02.124.2018 z dnia 30 lipca 2018 r. oraz IT.III.4752.02.124.2018 z dnia 17 lipca 2019 r. poinformował, iż nieruchomość oznaczona: obręb Łazarz, arkusz 30, działka 60 ma pośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Wyspiańskiego poprzez działkę nr 61. ZDM pozytywnie zaopiniował obsługę komunikacyjną na nieruchomości oznaczonej: obręb Łazarz, arkusz 30, działka 61 oraz wskazał, iż jest to jedyna możliwość zapewnienia należytego dostępu do drogi publicznej.

Miejski Konserwator Zabytków w piśmie MKZ-X.4125.3.154.2018 z dnia 6 lipca 2018 r. poinformował, iż nieruchomość położona przy ul. Matejki 50 w Poznaniu wpisana jest indywidualnie do rejestru zabytków decyzją nr A 371 z dnia 26 marca 1992 r., natomiast teren objęty jest wpisem obszarowym jako założenie urbanistyczno-architektoniczne Maxa Johowa decyzją nr A 368 z dnia 29 listopada 1991 r. Miejski Konserwator Zabytków nie zgłosił zastrzeżeń do ustanowienia proponowanej slużebności gruntowej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości przy ul. Matejki 51 w Poznaniu.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem jednorazowym w wysokości 19 260,00 zł (w tym podatek 23% VAT), przy czym kwota odpowiadająca udziałowi Miasta Poznania jako współwłaścicielowi nieruchomości obciążanej wynosi 14 445,00 zł (w tym 23% VAT) – płatnym nie później niż do dnia podpisania aktu notarialnego.

Zarządzeniem Nr 264/2020/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej na przysługującym Miastu Poznań udziale wynoszącym 3/4 części we współwłasności oraz udziale wynoszącym 1/4 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Matejki 50 zezwolono na obciążenie ww. udziałów przysługujących Miastu Poznań służebnością drogi koniecznej, polegającą na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, o oznaczeniach ewidencyjnych: obręb Łazarz, arkusz 30, działki nr 60, 55/7.

Uwagi do sporządzonej dokumentacji, w trakcie przygotowywania projektu aktu notarialnego, wniósł notariusz, wskazując, iż zgodnie z Kodeksem Cywilnym służebność jest prawem niepodzielnym i obciąża całą nieruchomość. Służebność nie może w szczególności zostać ustanowiona na części ułamkowej nieruchomości także wówczas, gdy stanowi ona udział współwłaściciela. Zgłoszone uwagi należy uznać za uzasadnione. Ustalono, iż służebność drogi koniecznej nie będzie ustanowiona na udziale wynoszącym 1/4 części będącym w użytkowaniu wieczystym Miasta Poznania, gdyż zgodnie z powyższym nie można ustanowić prawa służebności wyłącznie na udziałach we własności i w prawie użytkowania wieczystego. Jednocześnie Miasto Poznań jako użytkownik wieczysty nie wnosi zastrzeżeń do obciążenia udziału Skarbu Państwa w wysokości 1/4 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Łazarz arkusz 30 działka nr 61, który to udział oddany został w użytkowanie wieczyste Miasta Poznania.

W konsekwencji konieczne stało się uchylenie zarządzenia Nr 264/2020/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej na przysługującym Miastu Poznań udziale wynoszącym 3/4 części we współwłasności oraz udziale wynoszącym 1/4 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Matejki 50 oraz podjęcie nowego zarządzenia uwzględniającego zmianę, o której mowa wcześniej.

W świetle powyższego wydanie zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska