

P R E Z Y D E N T  
MIASTA WŁOCŁAWEK  
Zielony Rynek 11/13  
87-800 WŁOCŁAWEK  
GMK.N.0005.11.2018

Włocławek, 17 lipca 2018 r.

Pan

Rafał Sobolewski

Przewodniczący Rady Miasta Włocławek

SEKRETARZ  
Przewodniczącego Rady Miasta  
Włocławek

2.6.07.2018 Nr 12052/04/2018  
UID - 366570

Odpowiadając na pismo BRM.152.4.2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach: 18/46, 69/8 i 69/10 w obrębie Włocławek KM 34, położonej we Włocławku przy ul. Toruńskiej uprzejmie informuję, że:

1. Decyzją UAZ-8381-112/92 z dnia 14 maja 1992 r., na wniosek Pana udzielone zostało pozwolenie na budowę tymczasowego pawilonu handlowego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Włocławek, położonej we Włocławku przy ul. Toruńskiej
2. Porozumieniem zawartym w dniu 20 października 1992 r. w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu nr GR.8226-1/25/170/92 z dnia 14 maja 1992 r., z dniem 1 października 1992 r., wstąpił Pan
3. Pismem RGP-7223-25/170/95 z dnia 2 listopada 1995 r. Pan został poinformowany o zwiększeniu czynszu najmu za teren pod tymczasowy pawilon handlowy, usytuowany na części działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34.
4. Decyzją RPG-7335-1132/95 z dnia 3 listopada 1995 r. odmówiono wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego, położonego na działce ewidencyjnej 18/6 w obrębie Włocławek KM 34. Z uzasadnienia powołanej decyzji wynika, iż istniejące pawilony są tymczasowe a projektowana rozbudowa pawilonu koliduje z istniejącą zabudową trwałą - budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz infrastrukturą podziemną.
5. Decyzją RGP-7351-U-303/97 z 12 grudnia 1997 r. udzielone zostało pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części pawilonu handlowego.
6. Pismem z dnia 5 lipca 2001 r. Miejski Zarząd Dróg poinformował, iż działka 18/6 w obrębie Włocławek KM 34 stanowi część pasa drogowego - drogi krajowej Nr 1. Poinformował też, że zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach krajowych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 10 m. Z pisma wynika również, iż tymczasowe pawilony usytuowane są na części działki zabezpieczającej prawidłowe funkcjonowanie pasa drogowego.

7. Pismem GN.72343/143/2001 z dnia 13 września 2001 r. Pan \_\_\_\_\_ został poinformowany o tym, że przedłużenie umowy najmu nie jest możliwe ponieważ, zgodnie z opinią Miejskiego Zarządu Dróg Nr DU-420-3t/30/1024/01, wnioskowany teren stanowi część pasa drogowego – drogi krajowej nr 1. Z powołanego pisma wynika, że zarządcą przedmiotowego teren jest Miejski Zarząd Dróg, który jest właściwy do prowadzenia spraw z zakresu najmu i dzierżawy.
8. Pismem GN.72343/143/01 z dnia 1 lutego 2002 r. Pan \_\_\_\_\_ został poinformowany, między innymi, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka 18/6 w obrębie Włocławek KM 34 stanowi „ulicę główną obszarową” co wyklucza możliwość przeznaczenia działki do sprzedaży,
9. Umową z dnia 27 maja 2002 r. GN.72343-143/01 Pan \_\_\_\_\_ otrzymał w najem teren stanowiący własność Gminy Miasto Włocławek – część działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, pod tymczasowy pawilon handlowy, na czas nie oznaczony, począwszy od 1 kwietnia 2002 r.
10. Umową nr 31 G-8226/35/86 z dnia 21 kwietnia 1986 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w dzierżawę część działki ewidencyjnej nr 18/6, na czas od 15 kwietnia 1986r. do 15 kwietnia 1987r.
11. Umową nr 41 G.II-8226/112/82/87 z dnia 6 maja 1987 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w dzierżawę część działki ewidencyjnej 18/6 na czas od 15 kwietnia 1987 r. do 30 marca 1988 r.
12. Umową G-8225/39/112/88 z dnia 30 marca 1988 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w dzierżawę część działki 18/6, na czas od 1 kwietnia 1988 r. do 30 marca 1989 r.
13. Umową G-8226-1-112-34/89 z dnia 4 kwietnia 1989 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w dzierżawę część działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, na czas od 1 kwietnia 1989 r. do 31 marca 1990 r.
14. Umową G-8226-1-112-35/89 z dnia 20 kwietnia 1990 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w dzierżawę część działki ewidencyjnej 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, na czas nie określony.
15. Umową GN. 72434-62/01 z dnia 28 maja 2002 r. Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w najem część działki ewidencyjnej 18/6, na czas nieokreślony, począwszy od 1 kwietnia 2002 r.
16. Porozumieniem RPG-7223-129/129/95 z dnia 5 grudnia 1995 r. w prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 5 grudnia 1995 r. wstąpiła z dniem 1 maja 1996 r. \_\_\_\_\_ – Artykuły Spożywcze i Przemysłowe „MONA” Toruńska.
17. Decyzją RPG-7335-777/97 z dnia 15 lipca 1997 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – budowa tymczasowego pawilonu handlowo usługowego (po rozebraniu istniejącego) we Włocławku przy ul. Toruńskiej działka ewidencyjna nr 18/6 i nr 69/5 w obrębie Włocławek KM 34.

18. Decyzją RGP-7351/2/1998 z dnia 30 grudnia 1997 r. zostało udzielone pozwolenie na budowę tymczasowego pawilonu handlowego, na części działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34.
19. Decyzją UAN-7351-U-335/98 z dnia 2 listopada 1998 r. zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie budynku – pawilonu handlowego tymczasowego.
20. Umową z dnia 3 czerwca 2002 r. GN.72343-61/01 Pani \_\_\_\_\_ Pani \_\_\_\_\_ otrzymały w najem teren, stanowiący własność Gminy Miasto Włocławek, część działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, pod tymczasowy pawilon handlowy, na czas nieoznaczony, począwszy od 1 kwietnia 2002 r.
21. Pismem GN.72343-22/05 z dnia 31 stycznia 2005 r. została wypowiedziana umowa najmu GN.72343-61/01 z dnia 3 czerwca 2002 r. Najemcy zostali wezwani do bezwłocznego usunięcia tymczasowego pawilonu.
22. Pismem GN.72343-385/05 z dnia 23 listopada 2005 r. została wypowiedziana, z dniem 30 listopada 2005 r., umowa najmu GN.72343-62/01 z dnia 28 maja 2002 r. terenu – części działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34. Najemca został wezwany do uporządkowania i zwrotu nieruchomości oraz usunięcia pawilonu.
23. Umową GN.72343-67/05 z dnia 21 kwietnia 2005 r. Pani \_\_\_\_\_ Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w najem teren, stanowiący własność Gminy Miasto Włocławek, część działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, z przeznaczeniem pod pawilon handlowy, na czas nieoznaczony, począwszy od 1 kwietnia 2005 r.
24. Umową GN.72343-22/06 z dnia 9 lutego 2006 r. Pani \_\_\_\_\_ Pani \_\_\_\_\_ otrzymała w najem teren, stanowiący własność Gminy Miasto Włocławek, część działki ewidencyjnej nr 18/6 w obrębie Włocławek KM 34, z przeznaczeniem pod tymczasowy pawilon handlowy, na czas nieoznaczony, począwszy od 1 stycznia 2006 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony nie skutkuje prawem do bezprzetargowego nabycia powołanych działek.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami nieruchomość nie może zostać zbyta bez zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość mogłaby zostać zbyta jedynie w drodze przetargu, jeżeli posiadałaby dostęp do drogi publicznej. Dostęp nieruchomości do drogi publicznej definiowany jest jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Zgodnie z art. 285 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Ustanowienie ewentualnej służebności przejazdu i przechodu do drogi publicznej wiązałaby się z ustanowieniem tej służebności na nieruchomości będących we współwłasności Gminy Miasto Włocławek i osób fizycznych lub Spółdzielni Mieszkaniowych i osób fizycznych.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r. III CZP 127/09 złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej na nieruchomości wspólnej należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - należy uzyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli lub uzyskać pełnomocnictwa do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo powinno być udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga umowa. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa nie może udzielić zarządowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o ustanowieniu służebności drogowej, którą wyraża się w formie aktu notarialnego.

Reasumując:

- dla przedmiotowej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek nie obowiązuje,
- z wydanych decyzji administracyjnych wynika, iż zostały udzielone pozwolenia na budowę tymczasowych pawilonów handlowych,
- umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony,
- przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi publicznej - ul. Toruńskiej, lecz ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne) nie posiada ona zjazdu do ul. Toruńskiej,
- przedmiotowa nieruchomość ma tylko faktyczny dojazd do ul. Zdrojowej, stanowiący wewnętrzną komunikację między blokami, który nie stanowi wyłącznej własności Gminy Miasto Włocławek,
- właściciele nieruchomości, niebędącej własnością Gminy Miasto Włocławek, przez którą mogłaby przebiegać odpowiednia służebność przechodu i przejazdu do drogi publicznej, nie wyrazili zgody na jej ustanowienie,

- zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nieruchomości może zostać zbyta, jeżeli posiada dostęp do drogi publicznej, a dostęp nieruchomości do drogi publicznej może być bezpośredni albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Z powyższego wynika, iż ww. nieruchomość nie posiada bezpośredniego ani pośredniego dostępu do drogi publicznej, a ustanowienie odpowiedniej służebności nie jest możliwe.

Przedmiotowa nieruchomość mogłaby zostać zbyta w drodze przetargu jeżeli posiadałaby dostęp faktyczny i prawny do drogi publicznej.

Ponadto informuję, że prowadzone są prace związane z opracowaniem koncepcji zagospodarowania kwartału położonego pomiędzy ulicami: Hutniczą, Toruńską Zdrojową i Energetyków, celem ustalenia dróg pożarowych, a przedmiotowa nieruchomość znajduje się na powołanym terenie.

Po zakończeniu postępowania związanego z wydzieleniem dróg pożarowych wnioski zostaną poddane ponownej analizie pod względem prawnym i faktycznym.

**Otrzymuje do wiadomości:**

=====

**Wydział Organizacyjno – Prawny i Kadr**

**PREZYDENT MIASTA**

*dr Marek Wojtkowski*