

KANCELARIA RADCOWSKA
JACEK JAN WIERZBICKI
radca prawny

05-800 Pruszków, ul. Waldemara 31, tel/fax 22-728-23-66, kom. 601-247-900, NIP 527-015-46-78

Pruszków, dnia 11.03. 2015r.

Komitet Domowy
Bud. Al. Niepodległości 67
za pośrednictwem
Zarządu SM "Ksawerów"

W związku z prośbą o interwencję w sprawie lekceważenia zapisów prawnych obejmujących sposób użytkowania działek nr 91/1 i 91/2 z obrębu 146505_8.0206 (ustanowionych w księdze wieczystej kw. nr WA2M/00033299/3), pismo w załączeniu, stwierdzam co następuje:

1) Nieruchomość objęta kw. nr WA2M/00033299/3 stanowiła początkowo działkę gruntu nr ew. 91 z budynkami usytuowanymi przy Al. Niepodległości 71 A, Al. Niepodległości 67 A + 67 B, Modzelewskiego 94, Woronicza 30 i Woronicza 30 A (Podrubryka 1.4.1.2., 1.11.2.2.) z przeznaczeniem pod zabudowę domami mieszkalnymi i budynkami mieszkalnymi. Podrubryka 1.11.2.2 „sposób korzystania” – określa sposób korzystania z nieruchomości wynikający z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste - § 28 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 20.08.2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 ze zm.). Oprócz tego w podrubryce 1.11.1.4. wpisana jest służebność gruntowa polegająca na prawie dojścia i dojazdu od drogi publicznej ul. Woronicza na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika działki 91/2. W rubryce tej wpisywana jest treść prawa związanego z prawem użytkowania wieczystego działki 91/2 ujawnionego w dziale III kw. nr WA2M/00488140/8, Podrubryka 3.4.1.2. (§ 27 pkt 3 i 4 tego rozporządzenia).

Dowód: kw. nr WA2M/00033299/3

kw. nr WA2M/00488140/8

2) Działka władająca nr ew. 91/2 powstała na skutek podziału działki nr ew. 91 na działki nr ew. 91/1 i nr ew. 91/2. Zgodnie z wymogami prawa przy podziale przewidziano służebność gruntową na prawie użytkowania wieczystego na działce nr ew. 91/1 na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr ew. 91/2 polegająca na prawie przejazdu i przechodu od drogi publicznej ul. J.P. Woronicza w sposób opisany na mapie o nr ew. 1.02.06.-173/10. Stosowny akt o ustanowieniu służebności został zawarty.

Służebność ujawniono w księgach wieczystych, o czym była mowa w pkt 1 powyżej.

Dowód: decyzja nr 17/2010 Prezydenta m. st. Warszawy zatwierdzająca, mapa podziałowa nr 1.02.06.-173/10 z zaznaczoną służebnością, akt notarialny rep. A nr 6504/2010

- 3) Budynek przy Al. Niepodległości 67 posadowiony jest na działce nr ew. 91/1 i objęty kw. nr WA2M/00488140/8 (podrubryka 1.4.2.1. w zw. z 14.1.2. tej księgi wieczystej). Jest to działka obciążona, a nie władająca. Z prawa użytkownika wieczystego tej działki nie wynikają żadne dodatkowe uprawnienia. Co więcej prawo to jest obciążone uprawnieniami wynikającymi z prawa użytkownika wieczystego sąsiedniej działki nr ew. 91/2 (podrubryka 3.4.1.2.). Jest więc odwrotnie niż napisaliście Państwo w piśmie (zdanie pierwsze), gdzie określiliście dz. ew. 91/1 jako władającą , w stosunku do działki nr ew. 91/2. Przy podziale nie było potrzeby ustanawiania na rzecz działki nr ew. 91/1 służebności przejazdu i przechodu gdyż działka ta graniczy bezpośrednio z drogą publiczną. Brak jest także zapisów o jakimś szczególnym sposobie użytkowania działki nr ew. 91/1.

Dowód: decyzja nr 17/2010 zatwierdzająca podział, mapa podziałowa, kw. nr WA2M/00488140/8

- 4) W tej sytuacji działania Zarządu polegające na zamknięciu wjazdu na działkę nr ew. 91/2 nie można uznać za bezprawne. Prawo przejazdu i przechodu użytkownikom wieczystym działki nr ew. 91/1 przez działkę nr ew. 91/2 nigdy nie przysługiwało. Z działki tej korzystano z grzeczności (tolerowanie korzystania z nieruchomości).
- 5) Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się ustanowienie odpowiednich służebności (art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). Ponieważ działka nr ew. 91/2 nie ma dostępu do drogi publicznej ustanowiono na jej rzecz służebność przejazdu i przechodu.

Dowód: decyzja podziałowa nr 17/2010
mapa podziałowa

Ze względu na posiadanie przez działkę nr ew. 91/1 dostępu do drogi publicznej ustanowienie służebności nie było konieczne. Powstaje jednak pytanie czy pomimo dostępu do drogi publicznej można ubiegać się o ustanowienie drogi koniecznej przez działkę nr ew. 91/2. Przypomnę, że warunkiem ustanowienia drogi koniecznej jest brak „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” (art.145 § 1 k. c.). W orzecznictwie przyjmuje się, że chodzi tu nie tylko o sytuację całkowitego braku dostępu, ale także taką, gdy nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, ale jest on nieodpowiedni z punktu widzenia sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z

przeznaczeniem (wyr. SN z 19.03.2002 r., IV CKN 895/00, post. SN z 7.11.2003 r., V CK 396/02, wyr. SN z 13.04.2011 r., V CSK 317/10, post. SN z 6.02.2009 r., CSK 401/08).

Ustalenie czy dostęp jest odpowiedni zależy od konkretnego stanu faktycznego i jego oceny przez Sąd. W mojej ocenie brak jest przesłanek do przyjęcia w istniejącym stanie faktycznym, że jest nieodpowiedni. Sama działka nr ew. 91/2 nie ma dostępu do drogi publicznej. Działka nr ew. 91/1 ma właściwy dostęp do drogi publicznej. Utrudniony dostęp - jeśli występuje - do niektórych budynków usytuowanych na tej działce wynika jedynie z braku stosownego dogodnego wewnętrznego dojazdu do poszczególnych budynków. Dostęp przez działkę nr ew. 91/2 mógłby być co najwyżej wygodniejszy, co nie przesądza o tym, że istniejący jest nieodpowiedni.

- 6) W konkluzji należy podkreślić, że z punktu widzenia prawa, wbrew postawionemu zarzutowi Zarząd nie zmienił sposobu użytkowania działki nr ew. 91/2. Jego działań nie można uznać za bezprawne. Nie wypowiadam, się natomiast na temat sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Nie jest to problematyka prawna.

Załączniki: pismo z 26.02.2015 r.

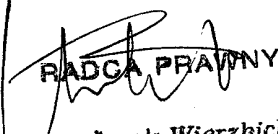
kw. nr WA2M/00033299/3

kw. nr WA2M/00488140/8

decyzja nr 17/2010

mapa podziałowa nr 1.02.06.-173/10

akt notarialny


RADCA PRAWNY
mgr Jacek Wierzbicki