



Prezydent Miasta Gdańska

GN.NG.052.18.2025

Gdańsk, 24.02.2025 r.

Wpłyn ło 24.02.2025 r.

Pan Wojciech Błaszowski Radny Miasta Gdańska

W odpowiedzi na Interpelację nr 051/25 z dnia 04.02.2025 r. w sprawie wyrównania nierówności w drodze na zapleczu budynku przy ul. Mickiewicza , informuję co następuje:

Wskazany dojazd znajduje się na nieruchomościach gruntowych przyległych do budynków Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Mickiewicza tj. na działkach nr obręb , które podlegają roszczeniu o nabycie w trybie art. 209a ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie stanowi drogi w świetle obowiązujących przepisów. Gmina Miasta Gdańska przekazała tytuły prawne do części przedmiotowego terenu w formie umów dzierżawy nieruchomości gruntowych przeznaczonych na zaplecza podwórzowe Wspólnotom Mieszkaniowym przy ul. Mickiewicza . Ponadto części ww. terenu objęte są także indywidualnymi umowami dzierżaw nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem na ogrody przydomowe. Natomiast nieruchomość przyległa do budynków przy ul. Mickiewicza tj. działka nr obręb , stanowi teren Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego i nie jest administrowana przez Gminę Miasta Gdańska.

Odnośnie wnioskowanego wyrównania terenu pragnę zwrócić uwagę, iż do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym należy utrzymanie i zagospodarowanie przestrzeni publicznych: dróg, placów, parków i skwerów. Naprawy wszelkich urządzeń tj. chodników czy dróg dojazdowych, które znajdują się na terenie działek podlegających ww. roszczeniu, powinny być utrzymywane przez właścicieli nieruchomości, którzy z nich korzystają, na zasadach nieregulowanej służebności. Gmina Miasta Gdańska nie ustanowiła odpłatnej służebności na rzecz właścicieli nieruchomości budynkowych, ponieważ zobowiązana jest wypełnić „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”. Do czasu uregulowania przez wspólnoty mieszkaniowe stanu prawnego nieruchomości, zachodzi więc niesformalizowane korzystanie z terenu gminnego na zasadach analogicznych do służebności, z konsekwencjami przypisanymi do służebności. Oznacza to, iż w świetle ustawy o finansach publicznych Gmina Gdańsk nie ma prawa utrzymywać ww. terenów w odpowiednim stanie, ponieważ obowiązek



Prezydent Miasta Gdańska

ten spoczywa na właścicielach nieruchomości, na rzecz których ma miejsce służebność.

Powyższe wynika również z art. 289 par.1 Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym „obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej (tu: dojście do budynku, dojazd do garażu, dojazd i dojście do punktu gromadzenia odpadów) obciąża właściciela nieruchomości władnącej” (czyli tej, dla korzystania z której ustanowiono służebność domniemaną, bez zapisu notarialnego).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2010 r. (sygn. Akt II CSK 30/10) obowiązek ten obejmuje także wybudowanie urządzeń koniecznych do wykonania służebności (np. utwardzenie lub naprawa dojścia/dojazdu), co jest jednoznaczne z jej utrzymaniem w odpowiedniej kondycji.

Podsumowując na terenie podlegającym roszczeniu wszelkie remonty chodników lub dojazdu do budynku, jak również prace związane z pielęgnacją trawników, drzew i krzewów lub wszelkie inne naprawy związane z terenem, po uzyskaniu zgody właściciela terenu, winna wykonać Wspólnota Mieszkaniowa na własny koszt i we własnym zakresie. W związku z powyższym nie przeznacza się środków finansowych i nie prowadzi działań nakładczych na rzecz terenów gminnych faktycznie użytkowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe i innych właścicieli.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Z up.
Emilia Łodzińska