

Rada Miejska w Mosinie

wpł. dnia 13.05.2025 r.

Nr sprawy BR.0003.163.2025

Mosina, dnia 19.05.2025 roku

Weronika Hoffa

Radna Rady Miejskiej w Mosinie

Burmistrz Gminy Mosina

Dominik Michalak

INTERPELACJA RADNEGO

w sprawie statusu prawnego ulicy Słonecznej w Rogalinku

Opis stanu faktycznego:

Jako radna naszej gminy pragnę zwrócić uwagę na istotny problem, z którym pobrykają się mieszkańcy naszej gminy posiadający swoje nieruchomości przy ulicy Słonecznej w Rogalinku. Właściciele nieruchomości położonych w Rogalinku przy ulicy Słonecznej, w jej części stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 577 - nie posiadają formalnego (prawnego) dostępu do drogi publicznej. Wynika to z tego, że ulica Słoneczna w Rogalinku, w miejscu, w którym obejmuje ona działkę gruntu nr 577, stanowi **drogę prywatną**. Tak też oznaczona jest w księdze wieczystej KW nr PO1M/00040005/8, w której określono, iż obejmuje ona obszar 0,0300 ha. Dla porządku, w dalszej części pisma działkę gruntu nr 577, określa się jako: „**Nieruchomość**”. Według aktualnego stanu księgi wieczystej właścicielami Nieruchomości są Marianna Rozmiarek oraz Marcin Rozmiarek. [por. ROGALINEK TOM I K. 12 - „wpis niemiecki”]. Jak ustalono, wskazani w księdze wieczystej właściciele żyli w latach około 1840 – 1880. Natomiast spadkobiercy po tych osobach nie ujawnili się i nie ujawnili swojego prawa własności, do dziś.

Posiadanie zabudowań przy ulicy Słonecznej, gdzie stanowi ona drogę prywatną, rodzi dla mieszkańców bardzo poważne i negatywne konsekwencje. Mieszkańcy, aby mieć dostęp do ulicy Słonecznej w części, gdzie stanowi ona drogę gminną, zmuszeni są korzystać z drogi prywatnej. Nie ma bowiem innej opcji przejazdu czy przechodu. Na Nieruchomości nie ma ustanowionej jakiegokolwiek służebności gruntowej, formalnie więc osoby posiadające swoje działki przy Nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej, gdyż sąsiadują wyłącznie z drogą prywatną, co w istocie przeradza się w brak możliwości podjęcia legalnej rozbudowy, przebudowy, czy nawet zbycia swoich nieruchomości (!).

Propozycja rozwiązania:

W związku z powyższym, zwracam się z prośbą o uregulowanie stanu prawnego Nieruchomości np. poprzez zwrócenie się Gminy Mosina do Wojewody Wielkopolskiego z wnioskiem o wydanie na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.) (dalej jako: „Ustawa”) decyzji administracyjnej o stwierdzeniu przejścia z mocy prawa własności nieruchomości gruntowej zajętej pod drogę publiczną (Nieruchomości) na podmiot władający, jakim jest Gmina Mosina. Wydaje się, że zaproponowane działanie nie rodziłoby po stronie Gminy Mosina konieczności zapłaty odszkodowania, o ile by uznać, zgodnie z zapisami tej ustawy, że roszczenia odszkodowawcze wygasły po 31.12.2005 r.

Przepis art. 73 ust. 1 tejże Ustawy ma więc charakter wyłączeniowy i dotyczy sytuacji, gdy w dniu 31 grudnia 1998 r.:

- nieruchomość nie była własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- nieruchomość pozostawała we władaniu Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego.
- nieruchomość była zajęta pod drogę publiczną,

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek z art. 73 ust. 1 Ustawy wskazać należy, że:

- w dniu 31 grudnia 1998 r. Nieruchomość nie stanowiła własności ani Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego. Wynika to m.in. z treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
- Władztwo publicznoprawne nad Nieruchomością potwierdzają chociażby wykonywane przez Gminę czynności na Nieruchomości, polegające na równaniu drogi, modernizowaniu i utrzymywaniu Nieruchomości w stanie umożliwiającym swobodne z niej korzystanie, odbiór odpadów komunalnych, posadowienie w niej sieci wod.-kan. i innych;
- Zgodnie z ustawą o drogach publicznych w brzmieniu obowiązującym 31 grudnia 1998 r. (ale również według aktualnego stanu tej ustawy) drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Istotną więc cechą takiej drogi jest powszechność dostępu i możliwość korzystania z drogi przez każdego. Zauważyć zatem należy, że charakter Nieruchomości jest taki, że może z niej obecnie korzystać każdy podmiot. Zajętość Nieruchomości pod drogę umożliwiającą swobodne z niej korzystanie przez wszystkie podmioty na dzień 31 grudnia 1998 r., potwierdza mapa z zasobu ewidencji oraz rejestr gruntów według stanu na dzień 15 maja 1961 r., czyli od założenia rejestru gruntów. Nieruchomość ma więc charakter publiczny.

Problematyka dróg nieuznawanych przez podmioty publicznoprawne jako drogi publiczne była rozpatrywana już co najmniej od 2007 r. Wtedy to zapadło znamienne orzeczenie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu (dalej jako: „Trybunał”) w sprawie Bugajny i inni przeciwko Polsce z dnia 6 listopada 2007 r. (skarga nr 22531/05). W powyższym orzeczeniu Trybunał wskazał, iż **dla oceny statusu prawnego danej nieruchomości podstawowe znaczenie ma nie jej administracyjna kwalifikacja, ale zasady jej użytkowania i dostępności**. Dlatego też drogi połączone z siecią dróg publicznych, które służą zarówno mieszkańcom domów wybudowanych przez dewelopera, jak i ogółowi użytkowników, są drogami publicznymi. Poprzez istnienie otwartego dostępu do nich różnią się od dróg typowo wewnętrznych, które mogą być eksploatowane jedynie przez mieszkańców osiedli zamkniętych ogrodzeniem. Służą one nieoznaczonej liczbie potencjalnych użytkowników, którzy mogą z nich korzystać na podobnych zasadach jak z dróg wybudowanych i utrzymywanych przez samorząd lub inne podmioty publiczne.

Reasumując, uprzejmie proszę o uregulowanie stanu prawnego Nieruchomości, mając na względzie to, że droga ta pełni już funkcję drogi ogólnodostępnej i publicznej, a jest to konieczne ze względu na brak możliwości podjęcia przez mieszkańców legalnej rozbudowy, przebudowy, czy nawet zbycia nieruchomości sąsiadujących z drogą prywatną.

Z poważaniem,

Weronika Hoffa
Radna Rady Miejskiej w Mosinie

Do interpelacji załączono:

- 1) wydruk z dawnej księgi wieczystej (wpis niemiecki) wraz z tłumaczeniem.



Tłumaczenie poświadczone z języka niemieckiego

Księga wieczysta Rogalinek, t. 1, k. 12

1. Imiona i nazwiska właścicieli

Marianna Rozmiarok z domu Szulc, owdowiała, nazwisko z pierwszego małżeństwa Maślankiewicz, żyjąca we wspólności majątkowej z mężem Marcinem Rozmiarakiem.

2. Tytuł własności. Wartość nieruchomości

Nabyto po mężu Mikołaju Maślankiewicz, który zakupił działkę na mocy umowy sądowej z dnia 20 lutego 1846 roku od małżonków Macieja i Katarzyny Przybyłków za kwotę 50 tal. (pięćdziesięciu talarów), częściowo na podstawie wspólności majątkowej, częściowo jako jedyna spadkobierczyni dzieci Mikołaja Maślankiewicza; tytuł własności po dokonanych odłączeniach z księgi wieczystej Rogalinek nr 26 na podstawie wymienionej umowy kupna i stwierdzenia nabycia spadku z dnia 17 czerwca 1857 roku poprawiono zarządzeniem z dnia 27 listopada 1857 roku.

Ja, tłumacz przysięgły języka angielskiego i niemieckiego, Andrzej Matras, zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z okazanym mi dokumentem w języku niemieckim, Śrem, dnia 15 kwietnia 2022 roku.

Pobrano: 81,30 zł + 23 % VAT

Rep. 794/22




Tłumacz Przysięgły
Andrzej Matras