

Łódź, dnia 20.05.2010 r.

GKI.XVI.0717/22/10

~~**Pani  
Marianna Ciecierska  
Radna Rady Miejskiej w Łodzi**~~

W odpowiedzi na interpelację wniesioną w dniu 13 maja 2010 r., dotyczącą zasad ustanawiania służebności drogowych, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Służebność gruntowa jako instytucja prawa rzeczowego uregulowana jest w księdze drugiej tytule III dziale III Kodeksu cywilnego (art. 285 – 305). Przepisy powyższe regulują wszelkie zagadnienia związane z ustanawianiem, zasiadywaniem, znoszeniem i wykonywaniem służebności.

Ponadto, z uwagi na fakt, iż ustanawianie służebności stanowi przejaw gospodarowania majątkiem, zasady ich ustanawiania przez jednostki samorządu terytorialnego podlegają reżimowi ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla Miasta Łodzi zasady te uregulowane zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXIV/372/96, z dnia 29 maja 1996 r. Wskazane normy prawne przewidują, iż ustanawianie służebności na gruntach Miasta Łodzi dokonywane jest każdorazowo na podstawie indywidualnego zarządzenia Prezydenta Miasta.

Służebność gruntowa polega na obciążeniu oznaczonej nieruchomości (tzw. nieruchomości obciążonej) prawem do korzystania z niej w konkretny sposób, np. w zakresie przechodu i przejazdu (służebność drogowa), na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego innej nieruchomości (tzw. nieruchomości władnącej). Może ona mieć na celu wyłącznie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, w szczególności poprzez zapewnienie prawnego dostępu do drogi publicznej. Służebność ma charakter trwały, co oznacza, iż ustanawiana jest na czas nieokreślony.

Ustanowienie służebności jest czynnością cywilnoprawną, podejmowaną na zasadzie swobody umów. Ma więc charakter dobrowolny. Wymaganą formą ustanowienia służebności jest umowa notarialna.

Miasto związane wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami może ustanawiać służebności jedynie odpłatnie. Wynagrodzenie Miasta z tego tytułu określa każdorazowo rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Łodzi procedowaniem wniosków o ustanowienie służebności zajmuje się Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji. Postępowanie prowadzone jest na wniosek podmiotu zewnętrznego lub komórki organizacyjnej Urzędu Miasta. Wniosek taki powinien zawierać dokładny opis proponowanego sposobu korzystania z nieruchomości obciążonej – tzw. treść służebności, np. w zakresie wykonywania przejścia lub przejazdu. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające prawo własności lub

użytkowania wieczystego osoby wnioskującej do nieruchomości władnącej, mapę z wskreślonym przebiegiem proponowanej służebności oraz określić jej powierzchnię.

Każdorazowo przeprowadza się analizę stanu faktycznego oraz stanu prawnego nieruchomości.

Następnie, propozycja ustanowienia służebności opiniowana jest przez jednostki merytoryczne Miasta, tj. Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi, czuwającą nad polityką przestrzenną Miasta, Wydział Gospodarowania Majątkiem, wykonujący politykę właścicielską w stosunku do gminnego zasobu nieruchomości, właściwe Delegatury, Zarządy Nieruchomościami i inne jednostki terenowe władające nieruchomością w imieniu Miasta.

W oparciu o wskazane wyżej stanowiska przygotowywany jest projekt zarządzenia w kwestii wyrażenia zgody na zaproponowane obciążenie nieruchomości, który przedstawiany jest do decyzji Prezydentowi Miasta.

W przypadku decyzji pozytywnej, zlecona jest wycena służebności. Po jej sporządzeniu, strony podpisują protokół uzgodnień określający istotne elementy związane z ustanowieniem służebności. Stanowi on podstawę zawarcia umowy notarialnej, mocą której dochodzi do ustanowienia służebności.

Pragnę zauważyć, iż udzielenie służebności, w tym także polegającej na prawie przejścia i przejazdu (służebności drogi), jest działaniem stricte prawnym, mającym doprowadzić do uzyskania tytułu prawnego niezbędnego do korzystania z cudzej rzeczy przez właściciela nieruchomości władnącej. Sposób i warunki jej wykonywania determinowane są natomiast przez istniejące warunki terenowe.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień informuję, że w przypadku prowadzenia bezpośredniej akcji ratunkowej przez właściwe służby, np. staż pożarną, wykorzystanie w niezbędnym zakresie innej nieruchomości nie wymaga posiadania wobec niej określonej służebności. W wypadku istnienia stanu wyższej konieczności, właściciel nieruchomości nie może bowiem sprzeciwić się użyciu swojego gruntu dla celów akcji ratunkowej.

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**

  
**Marcin BUGAJSKI**

*Do wiadomości:*

1. *Pan Tomasz Kacprzak*

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi*

2. *Wydział Organizacyjny UMŁ*