

ZARZĄDZENIE NR ...3/2016.....

STAROSTY OTWOCKIEGO

z dnia ...7 stycznia 2016.....

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Otwocku, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 33/3 o pow. 0,0808 ha z obr. 33, na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości władających.

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 11a i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 782), w związku z art. 285, art. 287 i art. 288 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na ustanowienie na czas nieoznaczony odpłatnej służebności gruntowej (przechodu i przejazdu) na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Otwocku przy ul. Batorego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 33/3 o pow. 0,0808 ha z obr. 33, dla której w Sądzie Rejonowym w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr WA10/00078350/1, na rzecz każdorazowych właścicieli nw. nieruchomości władających, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ew.:

- nr 9/8 o pow. 0,0547 ha z obr. 33 w Otwocku,
- nr 21 o pow. 0,0441 ha z obr. 33 w Otwocku,
- nr 19 o pow. 0,2072 ha z obr. 33 w Otwocku,
- nr 20 o pow. 0,0193 ha z obr. 33 w Otwocku,

oraz na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych nw. nieruchomości władających, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ew.:

- nr 33/1 o pow. 1,6706 ha z obr. 33 w Otwocku,
- nr 33/4 o pow. 0,5305 ha z obr. 33 w Otwocku.

2. Przebieg służebności gruntowej niezbędnej do realizacji przechodu i przejazdu przez obciążaną działkę ew. nr 33/3 z obr. 33 obejmuje pas gruntu o pow. 658 m<sup>2</sup>.

3. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

4. Służebność gruntu powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

5. Obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości władającej.

§ 2. 1. Ustala się opłatę z tytułu obciążenia nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością gruntową).

2. Opłata wniesiona będzie w formie opłaty jednorazowej, której wysokość – na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określa się na nw. kwoty powiększone o należny podatek VAT w wysokości 23%, tj.:

- dla działki ew. nr 9/8 o pow. 0,0547 ha z obr. 33 w Otwocku – 1 402,20 zł (słownie: jeden tysiąc czterysta dwa złote dwadzieścia groszy),
- dla działki ew. nr 21 o pow. 0,0441 ha z obr. 33 w Otwocku – 9 071,25 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia pięć groszy),
- dla działki ew. nr 19 o pow. 0,2072 ha z obr. 33 w Otwocku – 10 430,40 zł (słownie: dziesięć tysięcy czterysta trzydzieści złotych czterdzieści groszy),
- dla działki ew. nr 20 o pow. 0,0193 ha z obr. 33 w Otwocku – 9 102,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy sto dwa złote),

- dla działki ew. nr 33/1 o pow. 1,6706 ha z obr. 33 w Otwocku – 11 063,85 zł (słownie: jedenaście tysięcy sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy),
- dla działki ew. nr 33/4 o pow. 0,5305 ha z obr. 33 w Otwocku – 12 699,75 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy).

3. Opłaty z tytułu ustanowienia służebności gruntowej właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości władających winni wnieść w całości najpóźniej jeden dzień przed ustanowieniem służebności przechodu i przejazdu.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**STAROSTA**  
*mgr Mirosław Pszonka*

**Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym**

Data .....*28.12.2015*.....

**Cecylia Karpińska**  
**radca prawny**



## Uzasadnienie

Stosownie do przepisu z art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. 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). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Ze względu na utrwaloną linię orzecznictwa Sądu Najwyższego służebnością gruntową może być obciążona nie tylko nieruchomość gruntowa ale i użytkowanie wieczyste oraz że służebność taka może być ustanowiona na rzecz użytkownika wieczystego (podobnie: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r., sygn. akt III CZP 5/15).

Określenie wysokości jednorazowej opłaty z tytułu ustanowienia służebności gruntowej na działce ew. nr 33/3 z obr. 33 w Otwocku, nastąpiło w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego legitymującego się uprawnieniami nr 1539.

Przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) ustanowił regułę, wedle której zgoda wojewody na dokonanie czynności prawnej dot. nieruchomości Skarbu Państwa jest konieczna wówczas, gdy wymaga tego ustawa. Przepisy przedmiotowej ustawy nie zawierają wymogu uzyskania zgody wojewody w sprawach obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest służebność gruntowa.

Wobec powyższego ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa należy do samodzielnej kompetencji starosty, zgodnie z art. 11 i art. 11a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podobnie jest z ustaleniem opłaty z tytułu obciążenia nieruchomości (i z ewentualnym udzieleniem bonifikaty od wartości tego wynagrodzenia).

Opracował:  
Piotr Przybysz  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami

  
*mgr Mirosław Pszonka*