

## Interpelacja

Zgłoszona na sesji Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 12.09.2016 r.

przez

**Radną Sejmiku Województwa Lubuskiego Annę Synowiec**

w sprawie

**ustalenia stanu prawnego własności ogrodzenia jakie jest usytuowane przy ul. Teatralnej 9  
w Gorzowie Wlkp.**

### **Treść interpelacji:**

Województwo lubuskie od 2013 roku przeprowadza rewitalizację jednostki wojewódzkiej Teatru im. Juliusza Osterwy w Gorzowie Wlkp. Całkowity koszt prac w 2013 r. wyniósł 1.034.643,87 zł w tym kwota 968.014 zł pochodziła z budżetu Województwa Lubuskiego, pozostałe 66.629,87 zł to środki własne Teatru. Instytucja wyremontowała 12 pomieszczeń znajdujących się na I piętrze budynku (pracownia krawiecka, 9 pomieszczeń biurowych, galeria teatralna, hol), naprawiono dach w obrębie prowadzonych robót, zakupiono wyposażenie do odnowionych pomieszczeń.

W roku 2014 zrealizowano kolejny etap rewitalizacji Teatru. Całkowita wartość wykonanych w 2014 r. prac budowlanych, sanitarnych, elektrycznych wyniosła 900.072,01 zł, w tym dofinansowanie ze środków budżetowych Województwa Lubuskiego wyniosło 700.000 zł, natomiast środki własne Teatru 200.072 zł. W 2014 r. przeprowadzono remont magazynu dekoracji, tyristorownii, magazynu akustyków, warsztatu stolarskiego, pracowni krawieckiej, dekoratorni, biura, przedsionka, pomieszczenia socjalnego, sanitariatów, korytarzy. Dobudowano magazyn dekoracji o powierzchni 105 m<sup>2</sup>.

W roku 2015 w ramach rewitalizacji budynku zostały wykonane następujące działania: wymiana pokrycia dachowego na podłożu drewnianym i betonowym, montaż detalu architektonicznego - cokołu sztukaterii zewnętrznej, zamontowanie nowych wywietrzników dachowych, przemurowanie kominów, wykonanie kanałów wentylacyjnych oraz elewacji wysokiej części komina scenicznego. Całkowity koszt realizacji zadania wyniósł 1.003.539,44 złotych, w tym dofinansowanie ze środków Województwa Lubuskiego 897.000,00 złotych, natomiast wkład własny instytucji 106.539,44 złotych.

W roku 2016 w budżecie Województwa Lubuskiego zarezerwowano środki w kwocie 2.000.000 zł na realizację IV etapu projektu. W ramach zadania instytucja realizuje między innymi działania: prace remontowe i konserwatorskie dotyczące sceny i widowni wraz z wymianą krzeseł, modernizację instalacji elektrycznej, opracowanie i wykonanie teatralnego systemu intercom, **remont elewacji zabytkowego budynku, drzwi wejściowych oraz schodów.** Teatru, remont toalet i dostosowanie ich do potrzeb osób niepełnosprawnych, wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych

W trakcie inwestycji okazało się, że istnieje rozbieżność co do ustalenia właściciela ogrodzenia okalającego teatr od frontu. Ogrodzenie to jest bezpośrednio połączone z budynkiem teatru. Stan ogrodzenia jest zły. Trudno sobie wyobrazić aby po oddaniu w listopadzie 2016 roku wyremontowanego budynku Teatru, ogrodzenie wyglądało tak jak teraz. Do interpelacji załączam zdjęcia przedstawiające stan ogrodzenia.

W dniu 12.09.2016 r. otrzymałam od Prezydenta Artura Radzińskiego opinię prawną, jako sporządziło Miasto Gorzów Wlkp., którą przedkłada w załączeniu.

Proszę o zweryfikowanie twierdzeń zawartych opinii, albowiem z opinii tej nie mogę wywieść wniosku – oczywistego dla Miasta Gorzów Wlkp., że to Województwo jest właścicielem ogrodzenia.

Sprawa jest o tyle istotna, że ustalenie właściciela ogrodzenia pozwoli właścicielowi przeznaczyć środki na remont ogrodzenia, bądź podzielić te koszty pomiędzy sąsiadów tj. Województwo i Miasto Gorzów Wlkp. Aktualnie nie ma pewności co do stanu prawnego, co uniemożliwia przeznaczenie środków choćby z budżetu województwa. Tylko na marginesie dodać należy, że spory dotyczące granic działek, przynależności ogrodzeń, w tym jakim miejscu stoi ogrodzenie nie są rzadkością.

Odpowiedź jest prosta. Jeśli płot stoi na granicy, to zarówno ja jak i mój sąsiad mamy obowiązek wspólnie ponosić koszty ich utrzymania. Jeśli chcę pomalować płot, to mam prawo żądać od sąsiada zwrócenia połowy kosztów, nawet jeśli to ja postawiłam ten płot. Jeśli sąsiad nie będzie chciał zwrócić kosztów, mam prawo zwrócić się z tą sprawą do sądu.

Zgodnie z art.154 §1 k.c. domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdują się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. W paragrafie drugim powołanego przepisu mowa jest o tym, że korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólne koszty ich utrzymania.

Warto zwrócić uwagę, że Kodeks Cywilny nie mówi nic o własności tych urządzeń. Na podstawie pewnych założeń ogólnych możemy stwierdzić, że płot stojący na działce należy do właściciela działki. Jeżeli jednak jest ono posadowione na granicy działek. Nie ma do stanu faktycznego zastosowanie przepisów powołanych w w/w opinii, albowiem ogrodzenie zostało posadowione przed wejściem w życie Ustawy z dnia 21.03.198 5. O drogach publicznych.

.....  
.....  
.....

(podpisy)



## Opinia prawna dotycząc własności ogrodzenia wzdłuż posesji zajmowanej przez teatr im Juliusza Osterwy w Gorzowie Wlkp.

Kwestia własności ogrodzenia od strony ulicy Teatralnej wydaje się oczywista. Ogrodzenie znajduje się na terenie posesji teatru, nie przekracza i nie może przekroczyć granicy działki stanowiącej drogę publiczną. Tak charakter, jak i wygląd ogrodzenia nie pozostawia wątpliwości, iż jest to część składowa całego kompleksu teatru.

Obowiązujące przepisy dotyczące budowy ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych są jednoznaczne, w żadnym wypadku nie pozwalają na lokalizację ogrodzenia na drodze publicznej. art. 43 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 - dalej u.d.p. Z przywołanych przepisów wynika, iż w terenie zabudowy obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej: a) 30 m od autostrady; b) 20 m od drogi ekspresowej; c) 10 m od ogólnodostępnej drogi krajowej; d) 8 m od ogólnodostępnej drogi wojewódzkiej albo powiatowej; e) 6 m od ogólnodostępnej drogi gminnej. Przepisy te mają zastosowanie do budowy nowych urządzeń i obiektów. Bywają takie sytuacje, iż ogrodzenie stoi na sąsiedniej działce i poprzez trwałe związanie z gruntem stanowi jej część składową.

Jeśli zaś idzie o kwestię ogrodzenia rozgraniczającego działkę, na której posadowiony jest teatr, od nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi to sytuacja jest skomplikowana, albowiem z mapy wynika, iż ogrodzenie częściowo biegnie po terenie teatru, częściowo zaś po terenie administrowanym przez ZGM. Żeby rozwiązać problem jego konserwacji – remontu należy szukać porozumienia zwłaszcza w sytuacji, gdy po stronie zabudowanej istnieje kilka działek o różnym statusie własnościowym. Kilka działek stanowi współwłasność członków wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Gorzowa Wlkp., jedna działka stanowi własność ENEA S.A.

ADWOKAT  
Zygmunt Firsiński







ZAKAZ PARKOWANIA  
DROGA POŻAROWA

DREW  
www.drew.pl









ZAKAZ PARKOWANIA  
DROGA POŻAROWA

DREW  
www.drew









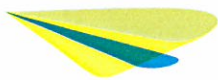
Lat

TEATR  
IM. JULIUSZA OSTERY

OBCHODY 70-LEC

TEATR  
IM. JULIUSZA OSTERY  
w GDAŃSKU





Zielona Góra, 27 września 2016 r.

DS.I.0003.4.2016

WPLYNEŁO  
URZĄD MARSZAŁKOWSKI  
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO  
Biuro Sejmiku

28-09-2016  
1501  
Nr rej. .... ilość zał. ....

Podpis *JGM* .....

Pani  
**Anna Synowiec**  
Radna Województwa Lubuskiego

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej zgłoszoną podczas XXIII zwyczajnej sesji Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 12 września 2016 r. w sprawie ustalenia stanu prawnego własności ogrodzenia usytuowanego przy ul. Teatralnej 9 w Gorzowie Wlkp., pod którym to adresem ma swoją siedzibę Teatr im. Juliusza Osterwy w Gorzowie Wlkp, uprzejmie informuję, co następuje:

Teatr im. Juliusza Osterwy w Gorzowie Wlkp. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w obrębie 0005 Śródmieście miasta Gorzów Wlkp. oznaczonej działkami nr 2288 i nr 2287, stanowiącej własność Województwa Lubuskiego. Z dokumentów dołączonych do Pani interpelacji wynika, że jej przedmiotem jest ogrodzenie działki nr 2288. Działka ta od 1 października 1992 r. znajduje się w użytkowaniu wieczystym Teatru, który jest jednocześnie właścicielem budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowej działce. Województwo Lubuskie nabyło prawo własności w/w działki dopiero z dniem 1 stycznia 1999 r. Nabycie tego prawa przez Województwo Lubuskie nie naruszyło i nie narusza prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynków i budowli należących do Teatru. Jednym z elementów postępowania prowadzonego przez Wojewodę w sprawie potwierdzenia prawa własności Województwa do przedmiotowej działki było sporządzenie przez Teatr karty inwentaryzacyjnej (kopia w załączeniu). W karcie tej zostały wyszczególnione wszystkie budynki i budowle, które znajdowały się na działce będącej w użytkowaniu Teatru, a tym samym stanowiły własność Państwowego Teatru im. Juliusza Osterwy w Gorzowie Wlkp. Na rzeczowej karcie Teatr wpisał ogrodzenie działki nr 2288 jako budowlę znajdującą się na wskazanej działce na dzień 1 stycznia 1999 r. Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego nie posiada informacji kiedy to ogrodzenie powstało. Jednakże należy podkreślić, że jeżeli ogrodzenie znajdowało się na działce w dniu 1 października 1992 r. (to jest na dzień nabycia przez Teatr prawa użytkowania wieczystego) to z tym dniem z mocy prawa nieodpłatnie stało się ono własnością Teatru.



Odnosząc się do kwestii wątpliwości dotyczących usytuowania części ogrodzenia i położenia granicy działki, które pojawiły się po analizie mapy, należy stwierdzić, że jednoznaczne potwierdzenie czy ogrodzenie jest posadowione na działce będącej w użytkowaniu wieczystym Teatru czy też nie, możliwe będzie dopiero po wykonaniu czynności wznowienia granic, które może wykonać geodeta uprawniony na zlecenie Teatru.

Z poważaniem  
Dariusz Janiak

Załącznik: 1



Jednostka organizacyjna..... **PAŃSTWOWY TEATR** Numer karty.....  
*im. Juliusza Osterwy*  
 ul. Teatralna 9

65-400 GORZÓW WLKP  
 Sekretariat 7189934, Fax 7289074  
 000279947 - UKD 92-52  
 NIP 599-011-28-63

Komisja inwentaryzacyjna	
nazwisko i imię	podpis
1. <i>Banciewicz Lenuta</i>	<i>[Signature]</i>
2. <i>Wychna Teresa</i>	<i>[Signature]</i>
3. <i>Gabrielczak Maria</i>	<i>[Signature]</i>
4. <i>Akowicz Karimier</i>	<i>[Signature]</i>
5. ....	

Oznaczenie nieruchomości	
według księgi wieczystej	—
oznaczenie dokumentów stwierdzających własność Skarbu Państwa	Dekret z 8 marca 1946r. o majątkach opuszczonych i pomienickich Dr. U w. 13 par 67
położenie	Obwód 5 m. m. Gorzów Wlkp

### Karta inwentaryzacyjna nieruchomości

Lp.	Nr ewidencyjny działki	Powierzchnia działki nieruchomości	Rodzaj użytkowania	Budynki i budowle		Wartość w tys. zł.		Uwagi
				rodzaj	ilość kondygnacji	gruntu	budynków	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2288	5419m <sup>2</sup>	zabudowane	Budynki Teatru z przybudówkami		1663,1	724,6	
2				Mogotyn, m. d. i. w. 2017			—	nie ujęto w ewidencji księgowej
3				gora blaszana na planie		1.663,090	—	nie ujęto w ewidencji księgowej
4				Wieża			—	nie ujęto w ewidencji księgowej
5				Budynek warsztatowy			48,2	
6				basen pływacki			—	nie ujęto w ewidencji księgowej
7				Ogrodzisko			—	nie ujęto w ewidencji księgowej
8				Pomieszczenia w warsztacie			—	nie ujęto w ewidencji księgowej
				razem		1663,1	772,8	

**Objaśnienie:**

W kol. 2 powierzchnię działek wpisuje się na wysokości jej numeru. Jeżeli nieruchomość składa się z kilku działek, to powierzchnię nieruchomości stanowi suma powierzchni działek wpisana po oddzieleniu linią poziomą powierzchni poszczególnych działek.

1 egz. karty przek. do Dep. Skł. Gł.

**GŁÓWNY KSIĘGOWY**  
*[Signature]*  
 Anna Jankowska