



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2612.2017

Kraków,

2017-06-12

Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zasiedzenia działek miejskich, nawiązującą do niedawno zakończonej sprawy sądowej w przedmiocie zasiedzenia części działki nr 261/1 obręb 3, jednostka ewidencyjna Kraków-Krowodrza, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 maja 2017 r., uprzejmie informuję:

Stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 7 września 2016 r., sygn. akt I Ns 380/15/K, utrzymanego w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt II Ca 2585/16 (oddalającym apelację Gminy Miejskiej Kraków od orzeczenia Sądu I instancji) - nabycie przez osobę fizyczną, w drodze zasiedzenia, części działki nr 261/1 obręb 3 Krowodrza oznaczonej jako działka nr 261/4, nastąpiło z dniem 28 maja 2005 r.

W toku postępowania sądowego w sprawie, o której wyżej mowa, radca prawny będący pełnomocnikiem Gminy Miejskiej Kraków w tym postępowaniu podejmował działania prawne zmierzające do należytej obrony interesu Gminy. Jednym z przejawów tych działań był wniosek, zawarty w stosownym piśmie procesowym, o przeprowadzenie przez Sąd dowodu z przesłuchania w charakterze świadków sześciu osób fizycznych zamieszkałych w pobliżu nieruchomości, której dotyczył wniosek o zasiedzenie, celem wykazania okoliczności przeczących twierdzeniom wnioskodawcy – inicjatora postępowania. Zeznania wskazanych przez Gminę Miejską Kraków świadków nie zdołały jednak przeważać na korzyść Gminy ostatecznej oceny sądów w rozpatrywanej sprawie.

Postępowanie sądowe dotyczące nieruchomości, o której mowa powyżej zostało prawomocnie zakończone, a Gminie Miejskiej Kraków nie przysługują środki prawne do zaskarżenia wydanych przez sądy I i II instancji orzeczeń.

Obecnie nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości nieruchomości utraconej przez Gminę Miejską Kraków na skutek wydania orzeczenia o zasiedzeniu. Wartość przedmiotu zasiedzenia w postępowaniu sądowym została przez wnioskodawcę określona na kwotę 30 000 zł, natomiast dokonana pogładowa analiza cen nabycia nieruchomości o analogicznym przeznaczeniu wykazała, iż wartość utraconej części działki nr 261/1, oznaczonej jako działka nr 261/4 o powierzchni 259 m² kształtuje się w granicach 52 000 zł. Dokładne określenie wartości wymaga sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego wyłonionego w trybie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), co miałoby miejsce w razie nabycia tej nieruchomości od jej obecnego właściciela. Podjęcie

z kolei czynności w tym zakresie uzależnione jest od objęcia przedmiotowego terenu procesem inwestycyjnym w ramach zadań Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Miasta Krakowa oraz złożenia stosownego wniosku do podległego mi Wydziału Skarbu Miasta.

Po uzyskaniu z Biura Planowania Przestrzennego informacji, że właściciel działki nr 262/2, sąsiadującej z nieruchomością objętą wnioskiem o zasiedzenie, ogrodził i zagospodarował część nieruchomości gminnej, w Wydziale Skarbu Miasta podjęte zostało postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie na jakiej podstawie nastąpiło zajęcie przedmiotowego gruntu. W toku tego postępowania, z uwagi na fakt, że samoistny posiadacz wystąpił do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie o stwierdzenie nabycia prawa własności części tej nieruchomości w drodze zasiedzenia, do czasu rozstrzygnięcia przed Sądem tej kwestii, czynności związane z wydaniem zajmowanego terenu zostały wstrzymane. Należy nadmienić, że brak było podstaw prawnych do usunięcia przez Gminę Miejską Kraków powyższego ogrodzenia, bowiem stosownie do obowiązującego unormowania, zawartego w przepisie art. 342 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) *Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze*. Tym samym bez stosownego orzeczenia sądowego, nakazującego posiadaczowi usunięcie ogrodzenia i wydanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, bądź sądowego umocowania Gminy Miejskiej Kraków do zastępczego wykonania takiego wyroku, niedopuszczalnym było podjęcie wskazanych w zapytaniu czynności usunięcia ogrodzenia. W przedmiotowym przypadku czynności te prowadziłyby do naruszenia posiadania, co naraziłoby Gminę na roszczenia odszkodowawcze ze strony właściciela ogrodzenia.

W odniesieniu do szeroko pojętych działań kontrolnych w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego, uprzejmie informuję, iż Gmina Miejska Kraków posiada w zasobie około 28 000 działek, które znajdują się w dyspozycji różnych wydziałów i jednostek. W stosunku do tych nieruchomości podejmowane są od wielu lat działania mające na celu ochronę praw właścicielskich Gminy poprzez kontrolę zajętości tych gruntów przez osoby fizyczne lub prawne. W szczególności w okresie od 2005 r. Wydział Skarbu Miasta przeprowadził około 3000 postępowań związanych z bezumownym zajmowaniem nieruchomości gminnych, w toku których podejmowano działania zmierzające do wydania terenów zajętych przez samoistnych posiadaczy bądź też uregulowanie tytułu prawnego do takich terenów w różnych formach prawnych, np. w formie zawarcia umowy dzierżawy. Czynności, o których wyżej mowa są podejmowane przez pracowników w ramach prowadzonych postępowań i stosownie do posiadanych możliwości.

W ciągu ostatnich 5 lat stwierdzono złożenie 243 wniosków osób trzecich w przedmiocie zasiedzenia, dotyczących nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, spośród których 81 spraw zakończonych zostało wydaniem prawomocnego orzeczenia sądu. Analiza tych orzeczeń wskazuje, że 63 postępowania zakończone zostały stwierdzeniem zasiedzenia (ok. 76%), 12 oddaleniem wniosku (ok. 14%), natomiast 8 umorzeniem postępowania (ok. 10%). Należy nadmienić, że zdecydowaną większość utraconych nieruchomości stanowią fragmenty (części) działek pozostających w granicach jednego ogrodzenia z nieruchomością będącą własnością bądź współwłasnością osoby (osób), która złożyła wniosek o zasiedzenie. Zazwyczaj nieruchomości te (ich fragmenty) usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych lub wewnętrznych.

Dodatkowo wyjaśniam, iż uznaję za zasadne położenie istotnego akcentu na okoliczność, iż działania osób trzecich mające na celu zakwestionowanie prawa własności Gminy Miejskiej Kraków poprzez instytucję prawną zasiedzenia, odwołują się do stanów posiadania nieruchomości zaistniałych jeszcze w II połowie XX wieku, a nawet w latach wcześniejszych. W toku prowadzonych w tym zakresie postępowań, sądy – również przy pomocy powoływanych biegłych z listy sądowej – dokonują weryfikacji, czy istnieją podstawy do stwierdzenia, że dany podmiot nabył konkretną nieruchomość bądź jej część w drodze zasiedzenia oraz w jakiej dacie to nastąpiło, to jest kiedy upłynął wymagany prawem okres. Orzeczenia w tym zakresie nie stanowią w żadnym razie jakiegokolwiek formy zbycia praw, a jedynie potwierdzają stan własności wskazywany przez wnioskodawcę bądź ustalają, że stan taki nie zaistniał. Gmina Miejska Kraków, każdorazowo sprzeciwiając się wnioskom o zasiedzenie, dąży do zachowania posiadanych praw i wykazania braku podstaw do zasiedzenia nieruchomości przez inne osoby.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zespół Radców Prawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa