



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1457/08

Kraków, 14. MAR. 2008

**Pani
Agata Tatara
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budynku przy ul. Brzozowej 7, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 4 marca 2008 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomość przy ul. Brzozowej 7 składa się z zabudowanej działki nr 92 o pow. 509 m², położonej w obr. 11 jednostka ewidencyjna Kraków-Sródmieście, objętej Lwh 652 Kazimierz.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone zostało postępowanie wyjaśniające celem zbadania możliwości nabycia w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa prawa własności tej nieruchomości w trybie art. 172 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), której - jak ustalono w toku postępowania - jako wyłączny właściciel w Lwh 652 Kazimierz oraz w raporcie z rejestru gruntów ujawniony jest [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych].

W wyniku ww. postępowania zgromadzony został materiał dokumentacyjny, który następnie poddano analizie i ocenie prawnej. W świetle opinii prawnej uzyskanej w tym zakresie nie stwierdzono, aby Skarb Państwa spełnił przesłanki, warunkujące nabycie własności tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Odpowiednio do treści obowiązujących przepisów dla nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia muszą być spełnione dwie przesłanki: samoistne posiadanie nieruchomości oraz upływ określonego w ustawie czasu posiadania nieruchomości. Posiadanie samoistne, to faktyczne władztwo nad rzeczą połączone z wolą korzystania z rzeczy jak właściciel co oznacza, iż posiadacz podejmując czynności w stosunku do nieruchomości musi działać z przekonaniem, iż to jemu przysługuje prawo własności nieruchomości.

Skarb Państwa zarządzał przedmiotową nieruchomością od 15 marca 1983 r. (data faktycznego przejęcia nieruchomości w zarząd na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) na podstawie decyzji z dnia 7 grudnia 1982 r. wydanej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. (Dz. U. Nr 37, poz. 222). Tego rodzaju władztwo nad nieruchomością świadczy o braku woli posiadania nieruchomości tak jak właściciel. W ocenie prawnej, w takim przypadku nie można zatem mówić o samoistości posiadania, będącego elementem koniecznym dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego w *niektórych sytuacjach zarząd nieruchomością wykonywany przez organ państwowy w istocie nie mógł prowadzić do posiadania samoistnego nieruchomości przez Skarb Państwa, np. zarząd wykonywany na podstawie (...) rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 5.10.1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych* (Dz. U. Nr 37, poz. 222). We wszystkich tych sytuacjach zarząd

łączył się z faktycznym władaniem nieruchomością za właściciela lub dotychczasowego posiadacza. Władanie to nie przybierało więc nawet postaci władania zależnego, lecz dzierżenia (art. 338 kc) - z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 9 maja 2003 r., V CK 13/03, OSP 2004/4/53.

Dokumenty zebrane w toku czynności wyjaśniających świadczą wprawdzie o dokonywanych w latach 90 - tych ubiegłego stulecia, na zlecenie zarządcy (PGM Śródmieście) remontach kamienicy, jednak - w ocenie prawnej - remonty te w większości wykonywane były jedynie dla utrzymania kamienicy w stanie niepogorszonym (remonty konieczne), co również świadczy o wykonywaniu czynności nie przekraczających zwykłego zarządu. W tym kontekście pozyskany dowód w postaci protokołu z dnia 15 maja 1990 r. przekazania budynku do remontu kapitalnego, w odniesieniu do którego nie udokumentowano poniesienia kosztów remontu, źródeł finansowania i jego zakresu nie może być oparciem dla żądania zasiedzenia albowiem jeden remont kapitalny w sytuacji, kiedy pozostałe czynności były czynnościami zarządu oraz fakt, że Skarb Państwa wszedł w posiadanie kamienicy w taki a nie inny sposób, nie mogą świadczyć o tym, iż Skarb Państwa władał nieruchomością jak posiadacz samoistny.

Nawet przy założeniu, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel - nie upłynął jeszcze okres prawem przewidziany do nabycia przez Skarb Państwa własności tej nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym - w czasie objęcia przez Skarb Państwa w zarząd kamienicy - art. 172 ustawy Kodeks cywilny, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywał własność, jeżeli posiadał nieruchomość nieprzerwanie od lat 10-ciu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po 20 latach posiadania jako posiadacz samoistny w złej wierze. Ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), z dniem 1 października 1990 r. okresy posiadania prowadzące do nabycia własności nieruchomości zostały wydłużone odpowiednio do 20 i 30 lat. Zgodnie natomiast z art. 9 tej ustawy, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia jej w życie, tj. 1 października 1990 r., stosuje się od tej daty przepisy ww. ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Skarb Państwa wszedł w posiadanie nieruchomości w maju 1983 r. i z pewnością należałoby przyjąć, iż wszedł w posiadanie nieruchomości w złej wierze. Do czasu zmiany ustawy Kodeks cywilny, tj. do 1 października 1990 r. nie upłynął okres, jaki uprawniałby Skarb Państwa do nabycia własności nieruchomości w złej wierze. Zatem w niniejszej sprawie miałyby zastosowanie art. 172 w aktualnym brzmieniu, na podstawie którego Skarb Państwa mógłby najwcześniej nabyć własność nieruchomości w złej wierze w 2013 r.

W świetle powyższego w ocenie prawnej rozważania dotyczące ewentualnego nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości położonej przy ul. Brzozowej 7 po upływie 30 lat, mogłyby mieć znaczenie wówczas, gdyby posiadanie nieruchomości prowadziło do nabycia własności przez zasiedzenie. Jak jednak oceniono Skarb Państwa wykonuje jedynie zarząd nieruchomością, który nie jest posiadaniem samoistnym i nie prowadzi do nabycia własności przez zasiedzenie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a