



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1089.2025

**Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie strat wynikających z zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 listopada 2025 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Wykaz działek, w stosunku do których w latach 2012-2020 zakończyły się prawomocnie postępowania w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków został przekazany Panu Radnemu pismem z 15 czerwca 2020 r. znak: OR-03.0003.1935.2020. W uzupełnieniu tych informacji przekazuję zestawienie nieruchomości, w odniesieniu do których nastąpiło stwierdzenie zasiedzenia gminnych nieruchomości, które w ewidencji gruntów i budynków posiadają wpisy Prezydenta Miasta Krakowa – Wydziału Skarbu Miasta jako gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (zał. 1). Kolejny załącznik (zał. 2) stanowi zestawienie nieruchomości, które znajdowały się w zarządzie Zarządu Dróg Miasta Krakowa, w stosunku do których doszło do zasiedzenia gruntów Gminy Miejskiej Kraków w latach 2015-2025.

W zakresie nieruchomości pozostających w zarządzie:

- Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie - doszło do zasiedzenia udziału w prawie własności jednej nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka 56 w Krakowie, w odniesieniu do której sąd postanowieniem z dnia 8 maja 2015 r. stwierdził nabycie z dniem 27 maja 2005 r. $\frac{1}{2}$ części prawa własności na rzecz osób fizycznych;
- Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie - odnotowano 1 przypadek stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości – dotyczy stwierdzenia nabycia przez osobę fizyczną własności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, jedn. ewid. Śródmieście, obr. 6 nr 295/2;
- Zarządu Infrastruktury Wodnej w Krakowie - doszło do zasiedzenia prawa własności w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 452/1 obr. 41 jedn. ewid. Podgórze;
- Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie – odnotowano 1 przypadek prawomocnego stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości oznaczonej jako działka nr 248/1 obr. 76 jedn. ewid. Podgórze.

Ad 2.

Nie jest możliwe podanie danych o wartości wolnorynkowej każdej z nieruchomości utraconej wskutek zasiedzenia w tej kwestii, gdyż obowiązujące przepisy prawa nie zobowiązywały Gminy do dokonywania wyceny gruntów w toku, czy też na skutek powzięcia informacji o zainicjowanym postępowaniu o zasiedzenie. Celem postępowania o zasiedzenie nie jest ustalanie wartości nieruchomości, a rozstrzygnięcie o zaistnieniu/niezaistnieniu przesłanek zasiedzenia. Wszelkie wartości szacunkowe nie posiadają przy tym wiarygodnej adekwatności w zakresie skali strat, o której mowa w interpelacji.

Ad 3 i 5.

Celem zminimalizowania ryzyka związanego z możliwością utraty nieruchomości w drodze zasiedzenia, a także mając na względzie konieczność należytego gospodarowania mieniem komunalnym, stosownie do polecenia służbowego nr 16/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie *realizacji zadań w zakresie nieruchomości stanowiących własność, współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa lub będących w użytkowaniu wieczystym tych podmiotów* podejmowane były i są działania mające na celu wdrożenie działań adekwatnych do konkretnych sytuacji. Prowadzona jest szeroka analiza stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, a w następstwie stwierdzenia (bądź pozyskania wiedzy w wyniku zgłoszenia) naruszenia prawa własności, podejmowane są działania z zakresu ochrony prawa własności, w tym mające na celu przerwanie biegu terminu zasiedzenia.

Jako przykład podejmowanych w tym zakresie działań można wskazać:

- weryfikację stanu zagospodarowania nieruchomości zarówno poprzez analizę zapisów na urzędowym serwerze danych przestrzennych, zasilanym z grodzkiego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, jak i poprzez przeprowadzane kontrole terenowe;
- kierowanie stosownej korespondencji do osób zajmujących nieruchomości Gminy, a w przypadku terenów niezabudowanych (uprawy rolnicze, ogródki działkowe, garaże-blaszaki), w których nie ma żadnych możliwości ustalenia posiadacza takich terenów - zamieszczanie stosownych zawiadomień informujących o stanie prawnym danej działki oraz zobowiązujących posiadaczy do przedłożenia wyjaśnień, na jakiej podstawie następuje zajmowanie terenu gminnego.

Kolejnymi krokami w celu zapobieżenia utracie lub uszczupleniu prawa własności nieruchomości są następujące działania:

- czynności o charakterze faktycznym – wezwanie posiadacza do wydania nieruchomości, naliczenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości;
- czynności procesowe – występowanie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, o dopuszczenie do współposiadania oraz o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Uprzednio (tj. do 30 czerwca 2022 r.) występowano również do sądów powszechnych z wnioskami o zawezwanie do próby ugodowej w zakresie wydania nieruchomości, ponieważ do tego dnia w świetle przepisów prawa możliwe było uznanie, że bieg terminu zasiedzenia zostaje przerwany już w chwili złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w zakresie wydania nieruchomości.

Przykładami innych działań, których następstwem jest potencjalna możliwość ograniczenia ryzyka zasiedzenia są: badanie stanu geodezyjnoprawnego nieruchomości objętych regulacją, analiza archiwalnej dokumentacji geodezyjnoprawnej dotyczącej przebiegu granic, uczestnictwo w postępowaniach dotyczących podziału nieruchomości, wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych, rozgraniczeń, ustalenie przebiegu granic. Niezależnie od bieżących działań podejmowane są okresowe kontrole i inwentaryzacje, realizowane zarówno przez pracowników Urzędu Miasta Krakowa, jak i miejskich jednostek organizacyjnych. Przykładowo ostatnia inwentaryzacja środków trwałych w zasobach zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych została przeprowadzona w 2022 r., a kolejna planowana jest na 2026 r. Niestety nieuniknionym skutkiem wzmożonej aktywności Gminy w zakresie ochrony prawa własności są podejmowane przez posiadaczy nieruchomości próby dochodzenia swoich praw na drodze sądowej w postępowaniach o zasiedzenie.

W odniesieniu do zagadnień systemowego nadzoru, audytu czy zmian organizacyjnych informuję, że zarówno ramy polecenia służbowego nr 16/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 czerwca 2022 r., nowo ukształtowana struktura wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu, a także – wzmiankowany wyżej – zakres pragmatyk działań poszczególnych wydziałów i jednostek pozwala stwierdzić, że kontrola i podejmowane działania w zakresie ochrony własności mają charakter systemowy. Dodatkowo w wyniku przeprowadzonego na przełomie lat 2024 - 2025 zadania audytowego w Zarządzie Zieleni Miejskiej w Krakowie, mającego na celu zapewnienie, że działania związane z zawieraniem umów dzierżawy oraz ochroną prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków są w tej jednostce właściwie nadzorowane, a przypisy dochodów z tego tytułu są na bieżąco ewidencjonowane, wydana została m.in. rekomendacja strategiczna dotycząca potrzeby dokonania analizy aktualnie przyjętych rozwiązań na poziomie Gminy Miejskiej Kraków i weryfikacja w kierunku określenia jednego podmiotu zarządzającego nieruchomościami (podczas gdy miejskie jednostki organizacyjne koncentrowałyby się na utrzymywaniu działek, zgodnie ze swoimi statutowymi zadaniami). Rekomendacja ta została przyjęta do wdrożenia.

Ad 4.

Konieczność poniesienia kosztów sądowych powstałych w toku postępowania sądowego o zasiedzenie (i w związku z nim) wynika co do zasady z orzeczenia kończącego postępowanie. Zasadnicza większość orzeczeń pierwszej instancji o stwierdzeniu zasiedzenia zawiera rozstrzygnięcie o poniesieniu kosztów sądowych przez wnioskodawców, a nie przez Gminę. W przypadkach, w których orzeczenie sądu pierwszej instancji nakłada na Gminę obowiązek poniesienia kosztów sądowych, co do zasady wnoszone jest zażalenie na takie postanowienie. Nie jest możliwe jednak przedstawienie danych o wysokości poniesionych przez Gminę kosztów sądowych, bowiem część orzeczeń w sprawach o zasiedzenie (podobnie, jak orzeczeń sądowych w ogólności) może – w zakresie kosztów postępowania – zawierać wyrzeczenie, że strony (uczestnicy) ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. W takich wypadkach wysokość kosztów nie wynika wprost z orzeczenia o zasiedzeniu.

W ciągu ostatnich kilku lat prokuratura była zawiadamiana każdorazowo o wpływających wnioskach o zasiedzenie, co potencjalnie umożliwiało prokuratorom czynny

udział w poszczególnych postępowaniach sądowych o zasiedzenie, a wydziały Urzędu Miasta Krakowa udzielały na żądanie prokuratorów wymaganych, pisemnych informacji.

Centralne Biuro Antykorupcyjne przeprowadziło kontrolę w zakresie „Prawidłowości procedur obowiązujących od 2002 roku w zakresie podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie gospodarowania mieniem komunalnym w postaci zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanego przez Prezydenta Miasta Krakowa wykonującego zadania i kompetencje starosty w aspekcie należytego i bieżącego weryfikowania stanu posiadania nieruchomości, celem uniknięcia ich zasiedzenia przez inne podmioty”. Stosowne postępowania prowadziły również prokuratury. Śledztwo prowadzone przez Prokuraturę Rejonową Kraków – Śródmieście Zachód w sprawie możliwych nieprawidłowości skutkujących zasiedzeniem nieruchomości należących do Gminy Miejskiej Kraków zostało umorzone postanowieniem z dnia 29 czerwca 2018 r. sygn. akt PR 4 Ds. 268.2017. Prokuratura Regionalna w Krakowie prowadziła natomiast śledztwo w zakresie „niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych (...), co skutkowało przejściem własności w drodze zasiedzenia na inne podmioty i działania tym na szkodę GMK i SP”, zagrożone odpowiedzialnością karną z art. 231 *Kodeksu karnego* (przekroczenie uprawnień lub nie dopełnienie obowiązków na szkodę interesu publicznego). Postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 11 czerwca 2024 r. sygn. akt RP III Ds. 3.2021.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa



Signed by / Podpisano przez:

Stanisław Kracik
Gmina Miejska Kraków
- Urząd Miasta Krakowa

Date / Data: 2025-12-31 11:48

Otrzymują:

1. Adresat+załączniki
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
4. Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie
5. Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie
6. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
7. Zarząd Infrastruktury Wodnej w Krakowie
8. Biuro Nadzoru Właścielskiego
9. Miejskie Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie
10. Miejskie Centrum Profilaktyki Uzależnień w Krakowie
11. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie
12. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
13. Wydział Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia
14. Wydział Kultury
15. Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie
16. Straż Miejska Miasta Krakowa
17. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
18. Biuletyn Informacji Publicznej
19. Aa