PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.13.2024

Kraków, 24 MAJ. 2024

Pan
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zajmowania gminnego terenu obejmującego działki ewidencyjne o numerach 274/13 i 274/15 obr. 12 Podgórze przy ul. Kutrzeby, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 14 maja 2024 r., uprzejmie informuję.

Sprawa zajęcia bez tytułu prawnego części działki nr 274/13 prowadzona jest w Urzędzie Miasta Krakowa od grudnia 2017 r. Wydział Skarbu Miasta UMK 12 stycznia 2018 r. przeprowadził oględziny przedmiotowej nieruchomości, podczas których ustalono, że w związku prowadzoną inwestycją na działce nr 273/2 stanowiącej własność Apartamenty ISC Systems Sp. z o.o. Sp. K. część działki nr 274/13 w obszarze o powierzchni 65 m^2 została ogrodzona blachą trapezową i pozostaje zajęta z przeznaczeniem pod skład materiałów budowlanych. Pismem z 18 stycznia 2018 r. Wydział Skarbu Miasta wystąpił do ww. Spółki o przedłożenie w zakreślonym terminie wyjaśnień, na jakiej podstawie następuje zajmowanie tego terenu. Następnie 19 lutego 2018 r. do Wydziału Skarbu Miasta zgłosił się przedstawiciel Spółki, który poinformował, że Apartamenty ISC Systems Sp. z o.o. Sp. K. przejęła ww. część działki w posiadanie od osoby fizycznej. Ponadto poinformował, że Spółka zajmując tę nieruchomość oparła się na wiedzy, że jest ona własnością osoby fizycznej. W piśmie z 9 marca 2018 r. Wydział Skarbu Miasta zobowiązał Spółkę do wydania do 16 kwietnia 2018 r. zajmowanej części nieruchomości w stanie uporządkowanym, po uprzednim usunięciu ogrodzenia. W trakcie ww. czynności terenowych pełnomocnik Spółki odmówił wydania zajmowanej części działki nr 274/13, podając w uzasadnieniu, że teren ten jest zajmowany na podstawie umowy dzierżawy zawartej z osobą fizyczną.

Na wniosek Wydziału Skarbu Miasta z 22 maja 2018 r. Radca Prawny z Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Krakowa pozwem z 7 czerwca 2018 r. wystąpił do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórza w Krakowie o wydanie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

zajmowanej nieruchomości na podstawie art. 222 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

Przedmiotowa sprawa o wydanie zajmowanej nieruchomości została przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórza XII Wydział Cywilny zawieszona postanowieniem z dnia 18 lipca 2019 r. sygn. akt XII C 1334/18/P ze względu na złożony 3 kwietnia 2019 r. przez osobę fizyczną wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. prawa własności ww. gruntu. Ponadto przedmiotowy wniosek o zasiedzenie. został rozszerzony o część działki nr 274/15 obr. 12 Podgórze w obszarze o powierzchni 123 m^2. W skierowanym do Sądu wystąpieniu wnioskodawczyni wskazała, że objęty wnioskiem teren został wywłaszczony na potrzeby władz państwowych, ale nie został wydany Skarbowi Państwa i pozostaje w jej posiadaniu od 1966 r. Ze względu na śmierć wnioskodawczyni do postępowania przystąpił jej spadkobierca. Na obecnym etapie, zgodnie z odezwą Sądu, biegły sądowy z zakresu geodezji 6 maja 2024 r. przeprowadził czynności geodezyjne w zakresie ustalenia w terenie przedmiotu wniosku o zasiedzenie.

Ponadto względem działek o numerach 274/13 i 274/15 przed Starostą Krakowskim toczą się postępowania o ich zwrot w trybie art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). W przesłanych do Urzędu Miasta Krakowa zawiadomieniach Starosta wskazał, że w terminie do 28 czerwca 2024 r. przewiduje zakończenie sprawy zwrotu działki nr 274/13, natomiast do 26 lipca 2024 r. działki nr 274/15.

Odnosząc się do poruszonej przez Pana Radnego kwestii związanej z ochroną gruntów gminnych przed ich „zawłaszczeniem" uprzejmie wyjaśniam, że Urząd Miasta Krakowa oraz gminne jednostki organizacyjne prowadzą działania na rzecz ochrony gruntów gminy i Skarbu Państwa. W przypadku stwierdzenia, że następuje zajmowanie nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa bez tytułu prawnego, kierowane są do samoistnych posiadaczy pisma o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego gruntu lub wydanie go.

W efekcie tych czynności w większości przypadków składane są przez osoby fizyczne i prawne stosowne wnioski o wydzierżawienie bądź zbycie zajmowanego gruntu w trybie bezprzetargowym jako tzw. dopełnienie. Natomiast w przypadku odmowy wydania lub niepodjęcia działań mających na celu nabycie tytułu prawnego do takich gruntów, kierowane są do Zespołu Radców Prawnych pisma o wytoczenie powództwa o wydanie w oparciu o art. 222 ustawy *Kodeks cywilny*.

W toku wyżej opisanych czynności niejednokrotnie osoby trzecie podejmują działania mające na celu zakwestionowanie prawa własności Gminy Miejskiej Kraków poprzez instytucję prawną zasiedzenia, odwołując się zazwyczaj do stanów posiadania nieruchomości państwowych zaistniałych przed transformacją ustrojową. Z punktu widzenia weryfikacji przez Sąd przesłanek do zasiedzenia bardzo często miarodajny jest okres rozpoczęcia biegu zasiedzenia, który datuje się przed 1990 r. W tym okresie władze państwowe w sposób umiarkowany dbały o zasoby nieruchomości państwa, szczególnie o stan ich zagospodarowania ze względu na obowiązującą zasadę jednolitej własności. Ówcześnie obowiązujące przepisy prawa nie dopuszczały zasiedzenia gruntów państwowych przez podmioty prywatne. W takim

to nieuregulowanym stanie faktycznym na dzień 27 maja 1990 r. gminy przejmowały i przejmują z mocy prawa prawo własności gruntów państwowych. Nieruchomości te po wywłaszczeniach często nie były obejmowane w posiadanie państwa, pozostając we władaniu byłych właścicieli, a w kolejnych latach ich spadkobierców, co było podstawą do zasiedzenia. Ustawodawca nie zdecydował się, aby w procesie komunalizacji istniał obowiązek sporządzenia protokołów przekazania - przejęcia gruntów od Skarbu Państwa na rzecz gminy lub był obowiązek ustalenia stanu faktycznego zagospodarowania terenu. Z tego też względu wiele stanów związanych z naruszeniem posiadania nieruchomości czy rozpoczęciem biegu terminu zasiedzenia datuje się na okres przed transformacją ustrojową, co sprawia, że aktualnie ochrona tych gruntów przed zasiedzeniem jest utrudniona. Istotną okolicznością jest również fakt, że nie zawsze zachowały się dokumenty z tego okresu, na podstawie których można odtworzyć stan zagospodarowania czy posiadania nieruchomości w latach 1960-1990.

Istotne zmiany zostały wprowadzone ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. *o zmianie ustawy Kodeks cywilny*, która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. Przedmiotową ustawą uchylono art. 177 *Kodeksu cywilnego*, który zakazywał zasiadywania nieruchomości stanowiących własność państwową. Ponadto wprowadzono w art. 10 przepis przejściowy, zgodnie z którym, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących w dniu wejścia tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Z tego względu w większości wniosków o zasiedzenie gruntów gminnych wnioskodawcy wskazują datę nabycia prawa własności 27 maja 2005 r., a w przypadku gruntów Skarbu Państwa datę 1 października 2005 r.

W Gminie Miejskiej Kraków przyjęty został zdecentralizowany system ochrony gruntów przed naruszeniem stanu posiadania, co oznacza że w zależności od charakteru nieruchomości działania względem terenów gminnych i Skarbu Państwa podejmowane są przez Wydział Skarbu Miasta lub gminne jednostki organizacyjne. Zarząd Budynków Komunalnych zajmuje się terenami zabudowanymi, Zarząd Zieleni Miejskiej gruntami przeznaczonymi w dokumentach planistycznych pod zieleń publiczną urządzoną i nieurządzoną, Zarząd Dróg Miasta Krakowa nieruchomościami stanowiącymi drogi publiczne, parkingi oraz inne tereny komunikacyjne, Zarząd Infrastruktury Sportowej gruntami zagospodarowanymi obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, Zarząd Cmentarzy Komunalnych terenami stanowiącymi cmentarze, Klimat-Energia-Gospodarka Wodna nieruchomościami wykorzystywanymi na cele systemu odwodnienia miasta i ochrony przeciwpożarowej. Wydział Skarbu Miasta zajmuje się pozostałymi nieruchomościami, które nie podlegają jednostkom.

Szczegółowe kompetencje w tym zakresie wynikają z polecenia służbowego Prezydenta Miasta Krakowa nr 16/2022 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.* W świetle tego polecenia gminne jednostki organizacyjne oraz Wydział Skarbu Miasta zobowiązane zostały do prowadzenia wszelkich działań, które mają na celu zapobieżenie utracie lub uszczupleniu prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości. Do takich działań należą czynności o charakterze faktycznym, tj. wezwanie do wydania nieruchomości, naliczenie

i dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie; czynności prawne jak zawezwanie do próby ugodowej o wydanie nieruchomości, zapłatę za bezumowne korzystanie oraz czynności procesowe, takie jak wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym oraz ochrona odpowiednio interesu Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w postępowaniach o zasiedzenie.

Ponadto w celu przypisania do każdej działki wchodzącej w skład zasobu nieruchomości gminnych w prowadzonym przez Wydział Geodezji UMK operacie ewidencji gruntów i budynków właściwej gminnej jednostki organizacyjnej lub Wydziału Skarbu Miasta, zarządzeniem nr 3497/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. (ze zm.) Prezydent Miasta Krakowa powołał Zespół zadaniowy ds. uzupełnienia w bazie danych ewidencji gruntów i budynków informacji o podmiotach zarządzających bądź gospodarujących nieruchomościami będącymi wyłączną własnością Gminy Miejskiej Kraków. Zakres zadań Zespołu obejmuje koordynowanie działań wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych dotyczących identyfikacji podmiotów zarządzających lub gospodarujących nieruchomościami będącymi wyłączną własnością Gminy Miejskiej Kraków, co do których w bazie danych ewidencji gruntów i budynków nie ma informacji dotyczących powyższych podmiotów oraz przekazywanie wyników ustaleń Wydziałowi Geodezji w celu aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków. W sytuacji stwierdzenia bezumownego zajęcia podmiot zarządzający lub gospodarujący daną nieruchomością zobowiązany jest podjąć czynności mające na celu ochronę prawa własności gruntu gminnego.

W tym stanie prawnym i faktycznym grunty Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa posiadają zapewnioną ochronę, natomiast w przypadku ustalenia, że pozostają zajmowane bez tytułu prawnego, podejmowane są działania przewidziane przepisami prawa, które mają na celu wyeliminowanie tego stanu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Aleksander Miszalski

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
4. Wydział Miejskiego Inżyniera Ruchu
5. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
6. Straż Miejska Miasta Krakowa
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa