PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.123.2025

Pan
Rafał Zawiślak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży działki nr 513/5 obr. 10 przy ul. Zagrody 31, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 6 lutego 2025 r., uprzejmie informuję.

W związku z zajęciem i zagrodzeniem nieruchomości gminnej, tj. działki nr 513/3 obr. 10 Podgórze (aktualnie nr 513/5) wraz z działką sąsiednią było prowadzone przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa (ZDMK) postępowanie mające na celu ochronę prawa własności przysługującego Gminie Miejskiej Kraków, w wyniku którego skierowano do strony postępowania wezwanie do uregulowania oraz wezwanie do wydania. W odpowiedzi na skierowane przez ZDMK pisma, pełnomocnik właścicielki działki zagradzającej, tj. działki nr 167 (wnioskodawczyni), poinformował, że zagrodzona działka przeszła z mocy prawa na własność wzywanej i w związku z tym złożył on stosowny wniosek do sądu o zasiedzenie.

Kolejno Radcy Prawni Zarządu Dróg Miasta Krakowa prowadzili sprawę sądową o zasiedzenie nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków (części działki nr 513/3 obr. 10 Podgórze o powierzchni 0,0097 ha) z wniosku właścicielki działki zagradzającej, tj. działki nr 167 obr. 10 Podgórze przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Podgórza w Krakowie Wydział XII Cywilny.

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2023 r. Sąd zdecydował, że działka nr 513/3 obręb 10 Podgórze ulega podziałowi na działki nr 513/4 o powierzchni 0,9779 ha i 513/5 o powierzchni 0,0097 ha, zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez geodetę 30 czerwca 2022 r., L. ks. rob. 581, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1261.2022.5830 oraz stwierdził, że wnioskodawczyni nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2009 r. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 513/5 obręb 10 Podgórze o powierzchni 0,0097 ha powstałej z podziału działki nr 513/3. W pisemnym uzasadnieniu Sąd stwierdził, że wnioskodawczyni wykazała fakt sprawowania faktycznego władztwa nad przedmiotową częścią nieruchomości, a przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że spornym fragmentem gruntu władała jak właściciel. Posiadanie sprawowane przez wnioskodawczynię miało zdaniem Sądu wszelkie cechy posiadania samoistnego (o czym świadczą zeznania świadków oraz przesłuchanie samej wnioskodawczyni, w sposób niezakłócany przez nikogo), ona i poprzedni właściciele nieruchomości przy ul. Zagrody 31 w Krakowie użytkowali sporny fragment gruntu i pielęgnowali przylegający do ogrodzenia żywopłot z tui przez okres konieczny do zasiedzenia nieruchomości.

Do 2020 r. Gmina Miejska Kraków nie zgłaszała wobec wnioskodawczyni jakichkolwiek roszczeń o wydanie zajmowanej części działki nr 513/3 obr. 10, ani też o zapłatę za sporny fragment nieruchomości. Od ww. postanowienia z 18 lipca 2023 r., Gmina Miejska Kraków nie złożyła apelacji, co oznacza, że postanowienie jest prawomocne.

Jednocześnie informuję, że podstawą do nabycia przez zasiedzenie nieruchomości są przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.). Zgodnie z art. 172 i następne ww. ustawy co do zasady posiadacz samoistny nieruchomości może nabyć własność w drodze zasiedzenia, jeżeli posiada ją nieprzerwanie od lat dwudziestu a w przypadku gdy pozostaje w złej wierze, minimalny okres posiadania wynosi 30 lat. W myśl obowiązującej procedury cywilnej - ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (Dz. U z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) - i ugruntowanych na tej podstawie poglądów doktryny i orzecznictwa do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest stwierdzenie tego faktu prawomocnym postanowieniem sądu powszechnego poprzedzonym wykazaniem we właściwym postępowaniu wszystkich wymaganych prawem okoliczności w tym:

1. minimalnego okresu nieprzerwanego posiadania oraz
2. samoistności posiadania, w tym woli władania jak właściciel i jej uzewnętrzniania w sposób tworzący u ogółu przekonanie, że posiadacz jest faktycznym właścicielem danej nieruchomości.

Postępowanie o zasiedzenie nieruchomości toczy się przed właściwym miejscowo sądem w trybie nieprocesowym i kończy się wydaniem postanowienia, które ma charakter deklaratoryjny, tzn. następuje z mocy prawa po spełnieniu przesłanek wynikających z art. 172 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* takich jak samoistność oraz ciągłość posiadania. Akt deklaratoryjny jakim jest postanowienie o zasiedzeniu to akt prawny, który nie tworzy nowej sytuacji prawnej, lecz potwierdza jej wcześniejsze powstanie z mocy prawa, w tym przypadku art. 172 ww. ustawy. Potwierdza ono zatem istniejący stan, ale tym samym wywołuje skutki prawne od momentu, w którym staje się ostateczne.

Informuję, że ww. działka nie była przedmiotem zbycia, a nabycia z mocy prawa przez zasiedzenie. O kosztach prowadzonego postępowania oraz okolicznościach, które zostały wzięte pod uwagę rozstrzyga sąd w wydanym postanowieniu do sprawy i jego uzasadnieniu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Kracik
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Kracik
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-02-14 07:56

Otrzymują:
1. Adresat
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa