



URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

BR.0003.273.2020

Gliwice, 15.09.2020 r.

GN.0003.20.2020

nr kor. UM.839344.2020



**PAN
MAREK PSZONAK
RADNY RADY MIASTA
GLIWICE**

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

*Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00*

**Wydział
Gospodarki
Nieruchomościami**

ul. Jasna 31A
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 338 64 05
Fax +48 32 338 64 07
gn@um.gliwice.pl

W nawiązaniu Pana interpelacji z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie nieruchomości przy ul. Błogosławionego Czesława 54/Cecylii 1 Wydział Gospodarki Nieruchomościami dodatkowo wyjaśnia:

W 1993 roku miasto Gliwice przeprowadziło remont generalny budynku a następnie koszty remontu zabezpieczyło hipoteką przymusową ujawnioną w zbiorze dokumentów prowadzonym dla nieruchomości. We wniosku o wpis hipoteki miasto powołało się na sprawowany nad nieruchomością zarząd tymczasowy.

Zarząd państwowy (tymczasowy) sprawowany Skarb Państwa albo gminę jest jedynie dzierżeniem za nieobecnego właściciela, które wyraźnie wyklucza możliwość przyjęcie samoistności posiadania przez Gminę.

Powyższa ocena wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego zapoczątkowanego w latach 90 XX w. Co więcej, zdaniem Sądu Najwyższego wpisy hipotek przymusowych z tytułu prowadzonych przez zarządcę remontów dowodzą braku samoistności posiadania. Wprawdzie możliwa jest zmiana charakteru władztwa z dzierżenia na posiadanie samoistne, jednak wymagane jest wyraźne zmanifestowania tej zmiany na zewnątrz - wobec otoczenia lub właściciela. Wyraźne zmanifestowanie tego faktu przez gminę nastąpiło około 2011 roku, co prowadzi do wniosku, iż w najgorszym przypadku gmina będzie mogła zasiedzieć nieruchomość dopiero w 2041 r.

Niemniej, jak już wcześniej wspomniano miasto planuje w 2020 roku wystąpić z pierwszymi wnioskami o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w stosunku do których przed 1990 rokiem były wydane decyzje o objęciu ich zarządem państwowym (tymczasowym),

a w latach 1993 - 1994 nie została dla nich ujawniona hipoteka z powołaniem się na zarząd tymczasowy. Jeśli w przedmiotowych sprawach sąd orzeknie zasiedzenie, będzie rozważana możliwość wystąpienia o zasiedzenie nieruchomości, dla których została w 1993 roku wpisana hipoteka. Jednak podawanie w tym momencie jakichkolwiek terminów jest przedwczesne.

Każdą nieruchomość o której zasiedzenie się wnosi jest rozpatrywana indywidualnie przez sąd. Duże znaczenie ma też stanowisko właścicieli nieruchomości. Brak zainteresowania nieruchomością z ich strony, czy wręcz niemożność ich ustalenia będą skłaniały sąd orzekający do uwzględnienia wniosku.

Niestety w przypadku przedmiotowej nieruchomości, krąg spadkobierców zmarłych właścicieli jest częściowo znany. Około 2010 r. tut. Wydział poszukiwał kontaktu ze spadkobiercami w celu nabycia od nich innej nieruchomości przeznaczonej pod budowę DTŚ.

Istnieje zatem duże prawdopodobieństwo, iż wzięliby oni (choćby tylko jeden z nich) aktywny udział w postępowaniu wskazując, iż miasto nie władało nieruchomością jak właściciel, ale jako zarządca za właściciela, czy prowadzący cudze sprawy bez zlecenie. W tej sytuacji również sąd z pewnością usztywniłby swoje stanowisko.

Jednocześnie tut. Wydział prosi o nieprzekazywania lokatorom kamienicy szczegółów podanych powyżej, ze względu na fakt, iż mogą oni być przesłuchiwać w sprawie w charakterze świadków. Powyższe informacje przekazane przez świadków mogłyby zostać potraktowane przez Sąd jako oświadczenia Gminy wskazujące na charakter jej władztwa nad nieruchomością i utrudnić ewentualne zasiedzenie przed 2041 rokiem.

Z poważaniem

Michał Drabik
p.o. Naczelnika Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
UM Gliwice
/podpisano elektronicznie/