

GN.6845.1.3.2021



Cieszyn, 15 lutego 2022 r.

Sz. P.  
**Łukasz Bielski**  
Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej Cieszyna

W związku ze złożeniem do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji skargi przez Panią [redacted] zwaną z obciążeniem ww. opłatą z tytułu bezumownego zajmowania gminnej nieruchomości, poniżej przedstawiam stanowisko Gminy Cieszyn w przedmiotowej sprawie.

W wyniku przeprowadzonej wizji i stwierdzenia zajęcia gminnej nieruchomości, pismem z dnia 1 kwietnia 2021 r. poinformowano Panię [redacted]

[redacted] o bezumownym zajmowaniu gruntu gminnego poprzez jego przygodzenie. Przygodzona powierzchnia gruntu wynosi 684 m<sup>2</sup> i zlokalizowana jest przy ul. Hażlaskiej w Cieszynie. W powyższym piśmie wyżej wym. zaproponowano dzierżawę przygodzonego terenu informując, że zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Cieszyna w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości położonych w poszczególnych strefach miasta Cieszyna, roczna stawka czynszu na dzień 1 kwietnia 2021 r. za najem terenów trwale ogrodzonych na powiększenie nieruchomości wynosi 5,81 zł/m<sup>2</sup> rocznie.

W odpowiedzi, Pani [redacted] informowała, iż od ponad czterdziestu lat użytkuje wraz z rodziną przedmiotową nieruchomość dbając o nią i ponosząc koszty utrzymania. Ponadto podniosła, iż przygodzona nieruchomość leży w bezpośrednim sąsiedztwie jej nieruchomości i wraz z gruntem gminnym stanowi dla niej spójną całość oraz zawnioskowała o zakup działki przy jednoczesnym udzieleniu jej bonifikaty. Pani [redacted] została poinformowana, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie spełnia warunków do przyznania bonifikaty. Zaproponowana umowa najmu przygodzonego gruntu nie została przez nią zaakceptowana. Dodatkowo, [redacted] przedłożyła kopię umowy dzierżawy, z dnia 6 czerwca 1991 r., z której wynika, iż ww. dzierżawiła od Gminy Cieszyn powyższe działki gminne w okresie od 1 stycznia 1991 r. do 31 grudnia 1995 r. Powierzchnia dzierżawy zgodnie z tą umową wynosiła 590 m<sup>2</sup>. Z zapisów umowy wynika, iż po upływie terminu dzierżawy Pani [redacted] przysługiwało pierwszeństwo dzierżawy na dalszy okres przy czym obowiązek przedłużenia umowy spoczywał na niej jako dzierżawczyni. Pani [redacted] nie dopełniła ww. obowiązku, to jest nie wystąpiła z przedłużeniem powyższej

umowy i jednocześnie do dnia dzisiejszego korzysta z przygrodzzonego gruntu gminnego.

Z uwagi na łączną powierzchnię przygrodzonych działek gminnych nr \_\_\_\_\_ oraz \_\_\_\_\_ oraz ze względu na ich położenie, kształt i bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Hażlaskiej ww. nieruchomości może zostać przeznaczona do zbycia tylko i wyłącznie w drodze przetargu, o czym Pani \_\_\_\_\_ została pisemnie poinformowana. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej w sytuacji gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W korespondencji kierowanej do Pani \_\_\_\_\_, podnoszono, iż ww. zostanie obciążona opłatą za bezumowne korzystanie z działek w wysokości czynszu stosowanego przez Gminę Cieszyn.

Zgodnie z art. 224 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. W myśl tego przepisu a także utrwalonej linii orzeczniczej uznać należy, że Pani \_\_\_\_\_ z uwagi na wiedzę i świadomość (co potwierdza przedłożona umowa dzierżawy), iż przygrodzony grunt nie stanowi jej własności, jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Oznacza to istnienie po stronie Gminy roszczenia o zapłatę odszkodowania za korzystanie z rzeczy za okres wcześniejszy. Termin przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu korzystania z gminnej nieruchomości bez tytułu prawnego został określony w art. 118 kc i wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W związku z wątpliwościami co do okresu przedawnienia roszczenia dla Gminy Cieszyn w przedstawionej sytuacji, w dniu 10 czerwca 2021 r. wystąpiono do obsługi prawnej z wnioskiem o sporządzenie opinii prawnej dotyczącej okresu za jaki powinna zostać naliczona opłata za bezumowne korzystanie z gruntu. W dniu 23 listopada 2021 r. radca prawny wydał opinię, z której wynika, iż bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związane z działalnością gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 Kodeksu cywilnego liczony wstecz od momentu wytoczenia powództwa.

Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 września 2005 r. IV CK 105/05, w którym uznał, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia. Wyrok ten potwierdził stanowisko zawarte w powyższej opinii.

Poniżej przedstawiam wyliczenie opłaty należnej Gminie. Obejmuje ono spodziewane korzyści, jakie Gmina uzyskałaby, gdyby oddała nieruchomość do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (w tym przypadku umowy najmu). Na przestrzeni trzech ostatnich lat stawki za dzierżawę gruntów miejskich ulegały aktualizacji, stąd opłata wyliczona została według poniższych stawek obowiązujących w danym okresie korzystania z gruntu.

Zarządzenie	Obowiązująca stawka	Okres obciążenia opłatą
0050.557.2012 z 25 lipca 2012 r.	5,35 zł/m <sup>2</sup> + VAT/rocznie	od 1 grudnia 2018 r. do 19 stycznia 2020 r.
0050.20.2020 z 20 stycznia 2020 r.	5,81 zł/m <sup>2</sup> + VAT/rocznie	od 20 stycznia 2020 r. do 27 kwietnia 2021 r.,
0050.232.2021 z 28 kwietnia 2021 r.	6,00 zł/m <sup>2</sup> + VAT/rocznie	od 28 kwietnia 2021 r. do 30 listopada 2021 r.

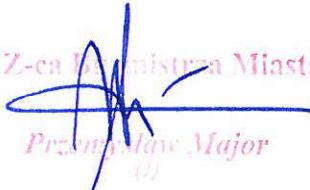
Ponadto informuję, iż w dniu 1 grudnia 2021 r. wpłynęło kolejne pismo Pani w którym zwróciła się z prośbą o podjęcie rokowań w celu przeniesienia na jej rzecz własności przygrodzonych działek z uwagi na ich zasiedzenie. Wyżej wymieniona po raz kolejny podniosła, iż od ponad 40 lat użytkuje wraz z rodziną przygrodzoną nieruchomość gruntową. Zasadę zasiedzenia nieruchomości określa art. 172 § 1 i 2 kc, zgodnie z którym do zasiedzenia nieruchomości użytkowanej w złej wierze dochodzi po upływie trzydziestu lat. Ponieważ umowa dzierżawy wygasła w 1995 r. do ewentualnego jej zasiedzenia w złej wierze mogłoby więc dojść dopiero w 2025 r.

W ostatnim piśmie do Pani ; datowanym na 20 stycznia 2022 r. wezwano ww. do wydania w terminie do 15 lutego br. nieruchomości Gminie Cieszyn informując jednocześnie, iż nieuiszczenie opłaty jak i niewydanie nieruchomości Gminie w wyznaczonych terminach będzie skutkowało skierowaniem do właściwego Sądu pozwu o zapłatę z tytułu bezumownego zajmowania gruntu a także wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości.

Otrzymują:

1 x Adresat,

1 x a/a Wydział GN

II Z-ca Burmistrza Miasta  
  
Przemysław Major  
(1)

