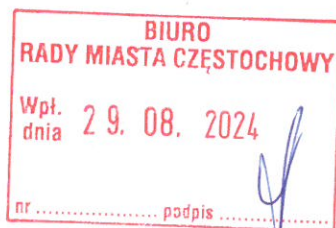


Karolina Stępień

Radna Miasta Częstochowy



Częstochowa, 28.08.2024

Sz. P.

Krzysztof Matyjaszczyk

Prezydent Miasta Częstochowy

INTERPELACJA

w sprawie: doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym mienia wykorzystywanego jako drogi publiczne – ul. Kucelin Łąki, ul.Kucelińska

W nawiązaniu do odpowiedzi udzielonej przez Zastępcę Prezydenta Pana Łukasza Kota na moją interpelację z dnia 02.08.2024 w sprawie: zainstalowania oświetlenia, niwelacji rowów i naprawy nawierzchni ulic: Kucelin i Kucelin Łąki wnioskuje o doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym mienia wykorzystywanego jako drogi publiczne.

W przedmiotowej odpowiedzi Zastępcy Prezydenta zwrócił uwagę na nieuregulowany stan prawny działek wykorzystywanych jako droga, przytoczył również jako argument przeciw realizacji drogi, fakt, że jest ona „zwyczajowo wyjeżdżona przez mieszkańców” i z tym faktem Społeczność Kucelina zdecydowanie się zgadza, ja także. Ulica Kucelin Łąki w części południowej faktycznie odbiega aktualnym zakresem użytkowania od wydzielonej działki geodezyjnej o kształcie pasa drogowego, natomiast stan użytkowania drogi publicznej ul. Kucelińskiej w kilku miejscach odbiega od geodezyjnie wydzielonej działki w kształcie swym prawdopodobnie przeznaczonej na drogę miejską. I jest to bardzo słuszna uwaga Zastępcy Prezydenta Pana Łukasza Kota, bowiem okoliczność ta stanowi doskonałą, jedną z trzech podstawowych przesłanek, do sprawnej regulacji stanu prawnego przedmiotowych ulic.

Aktualny stan faktyczny cechuje swoisty dualizm prezentowany przez działania Urzędu i działania podległych jednostek (np. prace MZD, projekt wodociągu). Dla zapewnienia minimalnego komfortu użytkowania Mieszkańców prowadzone są prace typu odśnieżanie, „dokonywanie okresowych napraw” czy też „utrzymanie rowów”. Są to ustawowe zadania własne gminy zatem wykonanie ich jest obowiązkiem Miasta, i bardzo dobrze że Miast to robi, niemniej wykonywane są one częściowo na terenach osób trzecich zatem jest to inwestowanie w obcy środek trwały ale i naruszanie substancji gruntu więc prawa własności, co może

skutkować względem Miasta roszczeniami właścicieli tych gruntów, co do zasady umotywowanymi.

Po analizie stanu faktycznego i stanu prawnego stwierdzić należy, że w tym przypadku spełnione zostały kluczowe dla instytucji zasiedzenia nieruchomości podstawowe pojęcia: samoistność posiadania, okres posiadania, dobra lub zła wiara posiadacza. Zgodnie z art. 336 Ustawy kodeks cywilny (Dz.U. 2024. 1061 t.j.) posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Stosownie do tego przepisu samoistność posiadania konstytuują dwie przesłanki, które muszą występować jednocześnie. Pierwszą jest faktyczne władanie rzeczą co w tym przypadku zostało w zasadzie ustalone i nie będzie nastręczać większych problemów procesowych. Druga wynika ze stanu świadomości posiadacza, i polega na tym, że wykonuje on posiadanie nieruchomości jak właściciel o czym literalnie napisał Zastępca Prezydenta Pan Łukasz Kot w odpowiedzi na moja interpelację potwierdzając wywiązywanie się z zadań komunalnych Miasta na tym terenie, działając jednocześnie w stosunku do nieruchomości jak właściciel. W kwestii okresu posiadania zgodnie z art. 172 Ustawy kodeks cywilny przesłanką zasiedzenia zatem nabycia własności dla posiadacza nieruchomości niebędącego jej właścicielem jest posiadanie nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, natomiast po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W tym przypadku zarówno dokumentacja z prac wykonywanych na tym terenie przez choćby Miejski Zarząd Dróg oraz zeznania użytkowników potwierdzą okres lat co najmniej trzydziestu. Informuję, że znaczna część mieszkańców tego terenu posiada zarówno dokumentację, jak i wiedzę w zakresie użytkowania drogi przez okres ponad trzydziestu lat i deklaruje chęć współpracy w kwestii regulacji stanu prawnego działek użytkowanych jako drogi publiczne.

W przypadku, gdy Urząd podejmie decyzję o zasiedzeniu służebności gruntowej, co może być korzystniejsze z niektórych względów spełniona jest tu także przesłanka o której mowa w art. 292 Ustawy kodeks cywilny, który stanowi, że *„Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.”* Takim dokładnie urządzeniem są przedmiotowe utwardzone drogi publiczne, są one niewątpliwie efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego mającego na celu przystosowanie do korzystania gruntu służebnego, jako konkretnego szlaku drożnego o jednoznacznie wskazanej trasie jego przebiegu.

Zgadzam się ze stwierdzeniem Zastępcy Prezydenta, że realizacja zadania o które wnioskowałam w interpelacji z dnia 2 sierpnia 2024 wymaga dokumentacji projektowej. Jednakże dokumentacja ta została już częściowo wykonana np. projekt wodociągu wraz z przyłączami i projekt sieci energetycznej. Odnośnie niezbędnych pozwoleń i uzgodnień także przyznaję rację Zastępcy Prezydenta ponieważ są to oczywiste elementy każdego procesu projektowego i budowlanego.

Opisane przez mnie rozwiązanie problemu w formie nabycia własności przez zasiedzenie lub zasiedzenia służebności gruntowej to jedynie sugestie na gruncie cywilistycznym, urząd oczywiście dysponuje także innymi narzędziami prawnymi, jako

jednostka samorządowa i decyzja wybrania optymalnej drogi prawnej zależy od Prezydenta i merytorycznych Pracowników.

Argumentem na korzyść postępowania zasiedzeniowego są łatwo policzalne koszty jeszcze przed rozpoczęciem procesu (koszty zastępstwa procesowego, mapy do celów prawnych (czy urząd wydając sam sobie mapy w ogóle płaci?), koszty sądowe, koszty operatu szacunkowego, koszty kwerend – pracy urzędnika archiwisty, wpisy do KW itp.) Zatem można precyzyjnie określić koszty regulacji stanu prawnego prowadzonego w trybie przepisów Ustawy kodeks cywilny.

Natomiast w piśmie, do którego się odnoszę w niniejszej interpelacji w jego końcowym fragmencie jest stwierdzenie o **wykupie działek**. Proszę o udzielenie odpowiedzi wedle jakich zasad/przepisów Urząd planuje regulację stanu prawnego przedmiotowych dróg tak by kupować działki?

Czy byłoby to postępowanie tańsze niż zasiedzenie?

Jaka ogólna powierzchnia działek planowana jest do wykupu przy ewentualnym przestąpieniu do regulacji stanu prawnego?

Jaka jest szacowana kwota zakupu działek?

Jak odnosi się ta kwota do kosztów postępowania procesowego zasiedzeniowego?

Czy są to działki ZL, dr, Ba, B czy też inne?

Reasumując podzielam przekonanie Zastępcy Prezydenta Pana Łukasza Kota w kwestii konieczności regulacji stanu prawnego przed podjęciem ewentualnych innych działań projektowych i inwestycyjnych, zatem wnioskuję o podjęcie tych konkretnych pierwszych działań celem nabycia własności/służebności nieruchomości pełniących rolę dróg publicznych. Mieszkańcy okolic ulic Kucelińskiej i Kucelin Łąki podobnie jak inni Mieszkańcy Częstochowy powinni mieć zapewnione aspekty przestrzeni miejskiej takie jak, bezpieczna droga, odpowiednie ciśnienie wody w wodociągu, dobra jakość wody, oświetlenie, odwodnienie, kanalizacja i bezpieczeństwo ruchu. Od dziesięcioleci walczą o to bezskutecznie.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości jest do tego pierwszym krokiem i o ten pierwszy krok Szanownego Pana Zastępcę Prezydenta i Pana Prezydenta, dla Mieszkańców naszego miasta proszę.

Z wyrazami szacunku

Karolina Stępień

