

Zduńska Wola, dnia 23 sierpnia 2021 roku

Mieszkańcy wsi Jelno  
Gmina Zapolice  
imiona, nazwiska i adresy w/ g załącznika  
adres do doręczeń:  
Stanisław Urbaniak  
98-161 Zapolice

WPLYNĘŁO SEKRETARIAT URZĘDU  
Nr ewid. 6632  
Data 01.09.2021  
Ilość załączników  
Podpis

DO WÓJTA GMINY ZAPOLICE  
Urząd Gminy Zapolice  
Plac Strażacki 5  
98-161 Zapolice

SO(p. Galus) odpowiadu  
SO(p. Majewski)  
1.09.21

### PETYCJA MIESZKAŃCÓW

#### o zasiedzenie działek będących w posiadaniu samoistnym mieszkańców wsi JELNO

Niniejszym zwracamy się z wnioskiem do Wójta Gminy Zapolice o wszczęcie procedury zasiedzenia części działek o powierzchni ok 20 arów, położonych w miejscowości Jelno a objętych numerami ewidencyjnym 108 i 109, na których to działkach posadowione są garaże i świetlica wiejska wykorzystywana przez mieszkańców wsi Jelno.

Pod koniec lat 60 – tych, jak pamiętają najstarsi mieszkańcy wsi, zawiązało się Kółko Rolnicze, którego działanie nie zostało nigdy sformalizowane. Członkami kółka byli mieszkańcy wsi Jelno. Na rzecz działania tego kółka oddano części działki nr 108 i części działki nr 109, na których to działkach posadowiono garaże i budynek świetlicy. Budynek ma doprowadzoną energię elektryczną, rachunki za tę energię płacone są ze wspólnych pieniędzy mieszkańców wsi. Podobnie jest z rachunkami za wodę. Wcześniej w budynku świetlicy odbywały się uroczystości takie jak komunie, wesela, konsolidacje. W latach siedemdziesiątych nieformalnie kółko rolnicze zostało przejęte przez SKR a po jego upadku w roku 1991 oddano z powrotem mieszkańcom wsi władanie nad świetlicą i garażami. Zdaniem mieszkańców władanie części działkami nr 108 i 109 ma charakter władania samoistnego.

Zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2021.1372) Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. W związku z tym, zdaniem mieszkańców wsi, gmina powinna wystąpić do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z wnioskiem o stwierdzenie na swoją rzecz zasiedzenia części działki nr 108 i części działki nr 109, bowiem od ponad 30 lat władają tymi gruntami mieszkańcy wsi, czyli wspólnota samorządowa.

Zgodnie z art. **Art. 172. § 1. Kodeksu cywilnego**

*Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).* A zgodnie z § 2 tego przepisu: „**Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.**”



Zapolice, dnia 25.10.2021 r.

Znak: SO.1520.9.2021.JM2

**Sz. P.**

**Stanisław Urbaniak**

**oraz Mieszkańcy wsi Jelno**

W odpowiedzi na petycję z dnia 23 sierpnia 2021 r. w sprawie zasiedzenia działek będących w posiadaniu samoistnym mieszkańców wsi Jelno informuję:

1. Budynek wykorzystywany przez mieszkańców wsi Jelno na świetlicę wiejską zlokalizowany jest obecnie na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków w obrębie Jelno numerami 107 i 109 (w petycji 108 i 109). Zarówno jedna jak i druga działka stanowi własność prywatną. Rozważając możliwość zasiedzenia nieruchomości trzeba w pierwszej kolejności przytoczyć historię tejże nieruchomości odtworzoną w oparciu o dokumenty posiadane przez Urząd Gminy.

2. W roku 1969 między Zarządem Kółka Rolniczego w Jelnie a ówczesnym posiadaczem gruntu sporządzono nieformalną umowę przyrzeczenia sprzedaży placu o długości 46 mb. i szerokości 24 mb., za dobrowolnie uzgodnioną kwotę trzy tysiące pięćset złotych. Kółko Rolnicze wypłaciło w dniu podpisania umowy uzgodnioną sumę a przyrzekający sprzedaż podpisując umowę pokwitował jej otrzymanie. Na mocy wspomnianego dokumentu Kółko Rolnicze w Jelnie weszło w posiadanie przyrzeczonego przedmiotu sprzedaży z prawem do dysponowania działką gruntu jak własną, ogrodzenia jej, użytkowania na potrzeby bazy maszynowej, a także z prawem do wznoszenia budowli. Strony zgodnie ustaliły że, sporządzenie aktu notarialnego będzie mogło nastąpić w każdym czasie na żądanie nabywcy. W przypadku nie sporządzenia aktu nabywcę – Kółko Rolnicze w Jelnie zbywca zawsze będzie traktował jako posiadacza i użytkownika nieruchomości od niego nabytej w dobrej wierze. Zbywca oświadczył, że z tytułu zbycia nie będzie nigdy rościł do Kółka Rolniczego żadnych pretensji i nie będzie żądał zwrotu zbytej nieruchomości traktując zbycie na trwałe na rzecz Kółka. Strona określona w tej umowie jako zbywca, własność nieruchomości nabyła dopiero w roku 1973 na podstawie Aktu Własności Ziemi. Widniała w nim działka oznaczona nr 137/1 odpowiadająca wymiarami placowi opisanemu w nieformalnej umowie. Do sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego jednak nie doszło, w efekcie nie doszło tym samym do przeniesienia prawa własności na rzecz Kółka Rolniczego. W Polsce w połowie lat siedemdziesiątych nastąpiła komasacja kółek i utworzono Spółdzielnie Kółek Rolniczych – SKR-y, które następnie zlikwidowano.

3. Kolejne odnowy ewidencji gruntów i budynków obrębu Jelno spowodowały, że wybudowany między rokiem 1971 a 1975 budynek Kółka Rolniczego obecnie zlokalizowany

jest na dwóch działkach ewidencyjnych oznaczonych numerami 107 i 109, a granica między nimi biegnie środkiem budynku. Budynek w ewidencji został ujawniony jako trzy odrębne budynki. Pierwszy z nich dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy 85 m<sup>2</sup> oraz drugi parterowy o powierzchni 90 m<sup>2</sup> przypisane zostały do działki nr 107, trzeci z kolei również parterowy o pow. zabudowy 57 m<sup>2</sup> natomiast do działki nr 109.

4. Gmina Zapolice nigdy nie była w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, nigdy też nie poniosła jakichkolwiek wydatków związanych z jej utrzymaniem. Podatek (w tym przypadku rolny) od gruntów na których stoi budynek mieszczący przedmiotową świetlicę był od zawsze opłacany przez współwłaścicieli działek nr 107 i 109. Odnosząc się zaś wprost do argumentacji przytoczonej w petycji z dnia 23 sierpnia 2021 r., nadmienić należy, że ogół mieszkańców o jakim mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nie może być utożsamiany z Gminą jako osobą prawną w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Dla możliwości uzyskania statusu samoistnego posiadacza (i podmiotu legitymowanego czynnie do bycia stroną postępowania sądowego) rozstrzygające znaczenie ma podmiotowość prawna. Fakt korzystania z części budynku posadowionego na działce 107 i 109 przez mieszkańców Gminy nie może być utożsamiany ze sprawowaniem przez Gminę Zapolice władania samoistnego w stosunku do tej nieruchomości. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), zatem wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także ponosi wszelkie wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości, a nadto uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku (*postanowienie SN z dnia 29 stycznia 2021 r. sygn. V CSK 143/20*).

Gmina Zapolice jako osoba prawna reprezentowana przez Wójta Gminy i realizująca swoje zadania przy pomocy Urzędu Gminy nigdy nie była w samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości w Jelnie. Nie ponosiła żadnych wydatków związanych z utrzymaniem tej nieruchomości z budżetu Gminy, nie pobierała żadnych pożytków z tejże nieruchomości.

Mając powyższe na względzie uznać należy, że w tym konkretnym stanie faktycznym Gmina Zapolice nie spełnia definicji posiadacza samoistnego o jakim mowa w art. 172 k.c.

Jednocześnie nadmieniam, iż od dłuższego czasu podejmuję kroki zmierzające do rozwiązania kwestii użytkowania części przedmiotowego budynku jako świetlicy wiejskiej. W tym celu spotkałem się wielokrotnie z Panią Sołtys Sołectwa Jelno oraz mieszkańcami sołectwa. Takie spotkania (dwa) miały miejsce również w roku bieżącym. Z zapewnień ustnych jakie otrzymałem w obecności radcy prawnego Urzędu Gminy od Pani Sołtys wynika, że dokładnie Ona wszelkich starań by sprawę tę doprowadzić do pomyślnego dla mieszkańców sołectwa Jelno końca. Wszelkie próby wywierania różnego rodzaju nacisków mogą przynieść

skutek odwrotny od zamierzonego. Z ostatnich informacji od Pani Sołtys ( X 2021 ) wynika, że sprawy idą w dobrym kierunku i powinny się zakończyć do końca bieżącego roku.

Z pozdrowieniami

WÓJT  
GMINY ZAPOLICE  
W. Oleszczyk  
mgr Witold Oleszczyk

