

## Komunalizacja nieruchomości

Art. 5 ust. 1 a działka we władaniu gminy – czy ma zastosowanie?  
Brak spadkobierców a ustalanie stron postępowania. Czy gmina musi  
dziś komunalizować drogi, jeśli latami tego nie robiła, a starostwo  
teraz tego żąda?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się komunalizacją w urzędach miast i gmin  
oraz w starostwach powiatowych

### **W jakim trybie nabywać na własność gminy drogi wewnętrzne, które są w posiadaniu samoistnym gminy?**

Zapraszamy na videoszkolenie prowadzone przez eksperta w zakresie komunalizacji nieruchomości i  
zarządzania gruntami o nieuregulowanym stanie prawnym. Omówimy kluczowe procedury, obowiązki gmin  
oraz najczęstsze problemy prawne. To praktyczna wiedza i możliwość zadawania pytań – idealna okazja do  
poszerzenia kompetencji!

### W programie m.in.:

- Czy przeznaczenie w MPZP ma znaczenie przy komunalizacji?
- Jak komunalizować ziemię, gdy gmina jest wpisana w rejestrze gruntów jako właściciel, a nie ma aktu własności i księgi wieczystej?
- Co w sytuacji, gdy spadkobiercy nie przeprowadzą postępowania spadkowego z różnych przyczyn, a wojewoda zrzuca to na wnioskodawcę, czyli gminę?
- W jakim trybie nabywać na własność gminy drogi wewnętrzne, które są w posiadaniu samoistnym gminy?
- Czy w przypadku, gdy gmina nie posiada dokumentu własności do drogi, to wystarczającym są wyjaśnienia starosty lub uprawnionego geodety? Takich dokumentów zażądał UW. Czy decyzja scaleniowa jest takim dokumentem?
- Czy musimy przeprowadzić postępowanie spadkowe po byłych właścicielach?
- Czy gmina musi skomunalizować wszystkie drogi, jeżeli przez lata nic nie komunalizowała, a teraz starostwo wnioskuje, aby gmina podjęła stosowne czynności?

### Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego
- Wniosek o wydanie decyzji orzekającej o nieodpłatnym przekazaniu na rzecz Gminy
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2024 r. I OSK 1101/23  
Stwierdzenie nabycia z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. prawa własności nieruchomości;
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 3 października 2024 r. II  
SAB/Wr 765/24 Termin stwierdzenia nabycia przez gminę z mocy prawa własności nieruchomości;
- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 lipca 2024 r. I OSK 264/23 - Strony  
postępowania komunalizacyjnego

## Szczegółowy program szkolenia:

### Pytania uczestników szkolenia, na które otrzymali odpowiedź podczas ostatniego terminu:

- Z jakiej ścieżki skorzystać, jeżeli własności Skarbu Państwa jest od 1993 r., a władanie samoistne od 2017 r.?
- Czy zawsze w postępowaniu komunalizacyjnym powinna być wydana decyzja?
- Czy gmina zawsze musi dołączyć do wniosku o komunalizację dokumenty potwierdzające władanie Skarbu Państwa?
- Jeżeli drogi publiczne gminne z nadanym numerem są w samoistnym władaniu gminy lub we własności Skarbu Państwa, to czy należy uchylić decyzje nadające status dróg publicznych gminnych?
- Czy w przypadku osób prywatnych stosujemy przepis art. 5 ust. 4?
- Czy przeznaczenie w MPZP ma znaczenie przy komunalizacji?
- Czy zaliczenie do kategorii dróg gminnych jest obligatoryjne?
- Czy wojewoda może żądać wskazania dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa na dzień 27 maja 1990 r. ujawnionego w księdze wieczystej?
- Czy można przyspieszyć termin wydania decyzji?
- Co, jeżeli prywatna osoba składa wniosek o zasiedzenie, a gmina chce skomunalizować tę działkę?
- Czy Skarb Państwa może zawrzeć umowę najmu z osobą fizyczną?
- Na jakiej podstawie można wydać zaświadczenie o czynie społecznym na rzecz Skarbu Państwa?
- Jeżeli w ewidencji jest właściciel jako mienie gminne, to czy gmina może wystąpić o założenie KW?
- Na jakiej podstawie prawnej starosta wydaje decyzje o mieniu gromadzkim lub wspólnocie gruntowej?
- Czy występujemy do starosty o informację na jaką datę i na podstawie jakich dokumentów została wpisana własność Skarbu Państwa?
- Czy można nabywać nieruchomości na podstawie zaświadczenia o czynie społecznym?
- Jeżeli działka nie ma KW i składa się z różnych parceli katastralnych, to czy każdorazowo należy zlecać geodecie przygotowanie dokumentów do oddzielenia ciał obcych? Starosta nie ma pieniędzy na badanie stanów prawnych i gromadzenia dokumentów do założenia KW.
- Czy pracownicy starostwa mogą sporządzać wykazy synchronizacyjne?

### **1. Tryby i procedury związane z komunalizacją nieruchomości, decyzje wojewody. Czy gmina musi skomunalizować wszystkie grunty Skarbu Państwa w swojej gminie?**

- Co w sytuacji, gdy nie można stwierdzić własności Skarbu Państwa? (brak dokumentów w zasobach starostwa)?
- Czy gmina musi skomunalizować wszystkie grunty Skarbu Państwa w swojej gminie?
- Czy samorząd musi wyczerpać ścieżkę odwoławczą, żeby nie zostać posądzonym o naruszenie dyscypliny finansów publicznych?
- Czy gmina, która jest posiadaczem samoistnym, może dokonać komunalizacji?
- Co, jeśli w ewidencji gruntów wpisane jest władanie samoistne?
- W którym zasobie powinny znajdować się działki, które nie mają jeszcze wydanej decyzji? W zasobie Skarbu Państwa, czy w zasobie gminy?
- Czy dzierżawa nieruchomości jest przeszkodą do przeprowadzenia komunalizacji?

- Czy decyzja komunalizacyjna zatwierdza podział nieruchomości?
- Czy przepis art. 5 ust.1 może dotyczyć działki, która aktualnie pozostaje we władaniu gminy?
- Tryby komunalizacji
- Co należy rozumieć przez stan faktyczny na dzień 27 maja 1990 r.?
- Czym można uzasadnić interes gminy?
- Przesłanki pozytywne komunalizacji
- Przesłanki negatywne komunalizacji
- Strony postępowania komunalizacyjnego
- Nabycie mienia państwowego przez gminę na wniosek
- Konstytucyjne decyzje wojewody
- Co w sytuacji, gdy wojewoda odmawia wszczęcia postępowania?
- Jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku składanego na podstawie art. 5 ust. 4 dla nieruchomości niespełniających warunków umożliwiających komunalizację z mocy prawa, ale związanych z realizacją zadań własnych?
- Czy skomunalizowaną nieruchomość gminną można później sprzedać?
- Czy można oddać w najem gminną działkę, na którą mamy złożony wniosek o przeprowadzenie komunalizacji, jeżeli starosta wyraził zgodę?
- Co w sytuacji, gdy do gminy wpłynął wniosek o kupno działki należącej do Skarbu Państwa?
- W gminie powołana jest Komisja Rozwoju Gospodarczego i Budżetu, która w swoim zakresie ma gospodarkę nieruchomościami. Czy wobec istnienia ww. komisji konieczne jest powołanie odrębnej komisji ds. komunalizacji?
- Co w przypadku, gdy jesteśmy w posiadaniu jedynie kopii decyzji o przejęciu gospodarstwa na własność państwa i nie możemy odnaleźć oryginału?
- Czy wniosek o komunalizację przerywa bieg zasiedzenia?
- Czy przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia komunalizacji zlecamy geodecie?
- Czy podziału geodezyjnego dokonuje się na podstawie decyzji burmistrza? Czy podział dokonany jest na podstawie decyzji komunalizacyjnej?
- Kto jest odpowiedzialny za dokonanie podziału geodezyjnego? Wnioskodawca czy organ?
- Kto zleca podział nieruchomości?

## **2. Znaczenie zapisów w ewidencji i w księgach wieczystych przy postępowaniach komunalizacyjnych.**

- Co należy zrobić w przypadku, gdy w ewidencji wpisany jest Skarb Państwa, ale działka nie posiada założonej księgi wieczystej, jak również nie ma żadnego dokumentu potwierdzającego własność Skarbu Państwa? Wojewoda wymaga od starosty założenia księgi wieczystej na Skarb Państwa, a starosta nie ma dokumentu potwierdzającego tę własność

- Jak komunalizować ziemię, gdy gmina jest wpisana w rejestrze gruntów jako właściciel, a nie ma aktu własności i księgi wieczystej?
- Co zrobić, gdy brak numeru księgi wieczystej, a w ewidencji gruntów gmina wpisana jest jako samoistny posiadacz?
- Co, jeśli w ewidencji gruntów jako właściciel wpisana jest gmina, ale nie posiada dokumentu potwierdzającego ten stan?
- Czy można skomunalizować nieruchomość na podstawie zaświadczenia starosty, że w dniu 27 maja 1990 r. nieruchomość była własnością Skarbu Państwa, jeśli dla nieruchomości nie ma księgi wieczystej?
- Decyzje komunalizacyjne bez zakładania ksiąg wieczystych
- Czy księga wieczysta nie jest potrzebna w każdym typie komunalizacji?
- Czy należy wykonywać wykazy synchronizacyjne w przypadku braku KW?
- Kto może wystąpić z wnioskiem o założenie ksiąg wieczystych?
- Jeżeli działka nie ma księgi wieczystej, to czy można złożyć wniosek do wojewody? Czy najpierw należy założyć KW?
- Kto zakłada księgę wieczystą w przypadku mienia gromadzkiego i wydania decyzji przez starostę?
- Czy można wystąpić do wojewody o wydanie decyzji dot. komunalizacji działki, jeżeli nie ma księgi wieczystej, a dokumentem potwierdzającym własność jest decyzja starosty o uznaniu za mienie gromadzkie?
- Czy dokumentem potwierdzającym własność na dzień 27.05.1990 r. może być również odpis z KW? Czy musi być to dokument ze starostwa w postaci wypisu z EGiB na dzień 27.05.1990r.?
- Co w sytuacji, gdy w EGiB Starostwa Powiatowego działka jest gminna, ale nie posiada KW i brak jest dokumentu potwierdzającego jej przekazanie na rzecz gminy?
- Nie zawsze zapisy w EGiB są prawidłowe na daną datę. Co wtedy?
- Jeśli nieruchomość ma KW, to czy do wniosku trzeba dołączać dokumenty potwierdzające prawo własności Skarbu Państwa do nieruchomości, które były podstawą wpisu do KW?
- Co zrobić, gdy została już wydana decyzja komunalizacyjna wojewody, zawierająca numer księgi wieczystej, a sąd odmawia wpisu z uwagi na brak działki i jej powierzchni w KW?

### **3. Komunalizacja dróg**

- Komunalizacja dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych
- Czy gmina musi skomunalizować wszystkie drogi, jeżeli przez lata nic nie komunalizowała, a teraz starostwo wnioskuje, aby gmina podjęła stosowne czynności?
- Jeżeli nie ma założonej KW, to czy droga gminna lub chodnik wybudowany na działce i ponoszone na nie nakłady stanowią naruszenie dyscypliny finansów publicznych?
- Czy uchwała o zaliczeniu do kategorii dróg publicznych mogła zawierać działki nieskomunalizowane?
- Czy w przypadku dróg gminnych na terenach Skarbu Państwa i dróg powiatowych na terenach gminnych można zawrzeć porozumienie między jednostkami i dokonać zamiany w trybie przepisów art. 14 ust. 3

Ustawy o gospodarce nieruchomościami?

- Czy gmina może stać się właścicielem działki drogowej?
- Co, jeżeli droga w spisie rzeczowym jest dobrem publicznym? Droga wewnętrzna, brak księgi wieczystej
- Czym różni się tryb, w jakim wydawana jest decyzja komunalizacyjna w przypadku działek pod drogami publicznymi, a działek pod drogami wewnętrznymi?
- Na terenie gminy są działki drogowe, które nie mają KW. Dotychczas odbywało się to w ten sposób, że starostwo złożyło wniosek o zasiedzenie, a następnie wnioskowało o założenie KW, a gmina wystąpiła o komunalizację. Obecnie starosta stoi na stanowisku, że gmina jako samoistny podmiot może wnioskować o zasiedzenie. Jeżeli nie ma żadnych dokumentów potwierdzających własność na rok 1990, to czy pozostaje jedynie wnioskowanie o zasiedzenie przez gminę?
- Zarząd dróg wojewódzkich zwrócił się do gminy o wyłączenie z decyzji komunalizacyjnej z 1991r. działki, która obecnie jest częścią drogi i leży w części drogi wojewódzkiej. W decyzji przekazana była działka Bz, która została podzielona i pozostała część jest własnością prywatną. W jaki sposób wyłączyć z decyzji działkę po podziale?
- W ewidencji mamy ujęte władanie samoistne urzędu miasta i wg stanu na dzień 27 maja 1990 r. Parafia miała prawo własności, a wg protokołu rad gromadzkich z 1965 r. droga była ujęta jako droga gromadzka. Czy można ją skomunalizować na podstawie przepisu 1 art. 5? Czy trzeba ją zasiedzieć?
- Starota złożył szereg wniosków komunalizacyjnych dotyczących potwierdzenia nabycia dróg przez gminę. Gmina nie uzyskała decyzji wojewody, nawet po potwierdzeniu jej przez KKU. Złożyła skargę, ale WSA 8 września ją odrzuciło. Czy geodeta może wprowadzić do EGiB gminę jako właściciela działki?

#### **4. DROGI BEZ TYTUŁÓW PRAWNYCH , JAK NABYĆ WŁASNOŚĆ, JAK SKOMUNALIZOWAĆ TAKIE DROGI**

- Drogi, gdy nie ma tytułów prawnych po stronie Skarbu Państwa, gdy nie ma zapisów w księgach wieczystych
- Czy można uznać drogi za mienie gromadzkie i je skomunalizować, jeżeli nie można stwierdzić własności Skarbu Państwa tych działek?
- Droga publiczna częściowo skomunalizowana w obszarach, gdzie działka drogowa odpowiadała parceli gruntowej stanowiącej dobro publiczne. Pozostała część drogi publicznej biegnie po działce we władaniu gminy. W jaki sposób nabyć własność tej działki?

#### **5. KOMUNALIZACJA RÓŻNYCH RODZAJÓW DRÓG**

##### **DROGA WEWNĘTRZNA**

- Czy jest możliwość komunalizacji działki, która nie posiada księgi wieczystej i stanowi drogę wewnętrzną?
- W jakim trybie nabywać na własność gminy drogi wewnętrzne, które są w posiadaniu samoistnym gminy?
- Jeżeli droga wewnętrzna jest we własności Skarbu Państwa, lecz prawo do użytkowania ma gmina, to czy można wystąpić do Wojewody o komunalizację? Jeżeli tak, to na jaki artykuł można się powołać?
- Czy drogi wewnętrzne znajdujące się w MPZP na terenie rolnym komunalizujemy z przepisu art. 13?

## 6. DROGI DOJAZDOWE DO PÓL, DROGI ROLNE

- Na podstawie jakiego przepisu prawnego możemy skomunalizować drogi dojazdowe do pól, które nie są zaliczone do dróg publicznych?
- Na podstawie jakiego przepisu można komunalizować drogi rolne, dojazdy do pól i rowy?

## 7. DROGI ZAKŁADOWE I Z UDZIAŁEM CZYNU SPOŁECZNEGO

- Czy drogi zakładowe można skomunalizować?
- Jeżeli mamy uchwałę, w której jest ujęta droga zakładowa, to czy możemy takie drogi komunalizować na podstawie przepisu art. 5?
- Co należy załączyć do wniosku i na jaki przepisu się powołać, aby skomunalizować drogi publiczne, które dawniej były zakładowe? Co oprócz dziennika urzędowego, uchwały Gminnej Rady Narodowej, wypisów i wyrysów, jeżeli działki mają nieuregulowany stan prawny?
- Drogi budowane z udziałem czynu społecznego
- Czy z przepisu 1 art. 5 na podstawie zeznań świadków można przejąć nieruchomość utworzoną w czynie społecznym?
- Czym różni się mienie gromadzkie od mienia gminnego?
- Czy droga mogła być mieniem gromadzkim?

## 8. Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

- Czy przy nieuregulowanym stanie prawnym komunalizacja prowadzona jest na dokumentach? Czy powinniśmy wezwać do założenia księgi wieczystej?
- Co w przypadku, gdy w ewidencji gruntów widnieje, że właściciel jest nieustalony?
- W jaki sposób uregulować stan prawny, jeżeli w planie była rola, a w ewidencji jest oznaczenie dr? Co w przypadku, gdy na nieruchomości mieszkają spadkobiercy i nie są zainteresowani uregulowaniem stanu prawnego?

## Prowadzący:

**Violetta Mazurek**- specjalista prawa administracyjnego. Główny specjalista ds gospodarki nieruchomościami w starostwie powiatowym. Do moich obowiązków należy: sprzedaż i kupno nieruchomości z i do zasobu Skarbu Państwa oraz powiatu, zezwolenia na wykonywanie na nieruchomościach urządzeń technicznych, wykonywanie, ograniczanie praw do nieruchomości, ustalanie odszkodowań za grunty zajęte pod drogi publiczne, oddawanie nieruchomości w trwałą zarząd, użytkowanie wieczyste, dzierżawa ,najem nieruchomości Skarbu Państwa oraz powiatu, ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oraz powiatu, bezpłatne nadawanie działek dożywotnich lub pod budynkami. Ponadto od 15 lat zajmuję się komunalizacją mienia, co daje setki skomunalizowanych działek.

## Terminy i szkolenia

**Data:** 01 września 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*