

## Komunalizacja nieruchomości

Jakie nieruchomości można skomunalizować? Jak komunalizować różne rodzaje dróg, rowy i lasy? Czy należy wyczerpać ścieżkę odwoławczą, by nie zostać posądzonym o naruszenie dyscypliny finansów publicznych?

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 praktyczne videoszkolenie z możliwością zadawania pytań i wymiany własnych doświadczeń! Wideoszkolenie poprowadzi praktyk – kierownik Oddziału Skarbu Państwa i Gospodarki Nieruchomościami w Lubelskim Urzędzie Wojewódzkim. Omówimy co należy zrobić, gdy wojewoda odmawia wszczęcia postępowania, a także jak pozyskiwać nowe grunty i nieruchomości. Poza tym doświadczony prelegent odpowie czy można i jak skomunalizować lasy, rowy

### W programie m.in.:

- 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 komunalizacyjny na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy przepisy wprowadzające
- Wniosek komunalizacyjny na podstawie art. 13 ustawy o gospodarowaniu gruntami rolnymi SP
- Wniosek o wznowienie postępowania komunalizacyjnego
- Wyroki NSA - trzy przykłady
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 kwietnia 1984 r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie ustalenia wykazu przedsiębiorstw państwowych i jednostek organizacyjnych, których mienie nie podlega komunalizacji z dnia 9 lipca 1990 r.

## Szczegółowy program szkolenia:

### **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. 51 może dotyczyć działki, która aktualnie pozostaje we władaniu gminy?

### **Tryby komunalizacji**

- Co należy rozumieć przez stan faktyczny na dzień 27 maja 1990 r.?
- W jaki sposób gmina ma udowodnić, że dane mienie państwowe służy użyteczności publicznej i może zostać przekazane na podstawie przepisu art. 5 ust. 3? Jakie dokumenty należy przedstawić?
- 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. 3 i 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?
- Co w przypadku, gdy dla danego terenu nie został uchwalony plan miejscowy?
- Czy to wojewoda zamieszcza ogłoszenia, kiedy nie ma właściciela i czy to on wydaje decyzję, jeżeli nie są ustalone strony postępowania, w związku z brakiem właściciela?
- Czy wniosek o komunalizację przerywa bieg zasiedzenia?
- Czy właściwe jest wzywanie przez Wojewodę wnioskodawcy do przeprowadzenia postępowania spadkowego w przypadku, gdy właściciel zmarł?

- Czy przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia komunalizacji zlecamy geodecie?
- Czy podział geodezyjny 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?
- Czy musimy przeprowadzić postępowanie spadkowe po byłych właścicielach?
- Co w sytuacji, gdy spadkobiercy nie przeprowadzą postępowania spadkowego z różnych przyczyn, a wojewoda zrzuca to na wnioskodawcę, czyli gminę?
- Jak poradzić sobie w sytuacji, gdy brakuje spadkobierców przy ustalaniu stron postępowania?
- Co w sytuacji, gdy spadkobiercy nie przeprowadzą postępowania spadkowego?

## **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?
- Czy w przypadku braku informacji o księdze wieczystej i aktualnych właścicielach można przedłożyć do wniosku zaświadczenie starosty, że dana nieruchomość nie stanowiła w dniu 31.12.1998 r. własności Skarbu Państwa?
- 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?
- Jak komunalizować ziemię, gdy gmina wpisana jest w rejestrze gruntów jako właściciel, ale nie ma aktu własności i księgi wieczystej?
- 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. Jakie nieruchomości można skomunalizować?**

#### **TERENY ROLNE**

- Komunalizacja nieruchomości, które były przekazane na rzecz Skarbu Państwa za renty lub emerytury
- Co w sytuacji, gdy decyzja o przekazaniu nieruchomości za rentę nie zawiera wymienionych działek?
- Na podstawie jakiego przepisu prawnego można skomunalizować grunty przekazane za rentę na Skarb Państwa?
- Czy grunty rolne podlegające komunalizacji na podstawie przepisu art. 13 muszą być w planie oznaczone jako rolne?
- W jaki sposób i na jakiej podstawie prawnej skomunalizować działkę, użytek Ps, w MPZP grunty rolne, a w KW wpisane „dobro gminne”?
- Czy nieruchomość w grupie rejestrowej IVd podlega komunalizacji?
- Co, jeżeli KOWR odpisuje, że nie ma dokumentów, a w ewidencji gruntów widnieje grupa IVd? Czy mamy wystąpić do ewidencji o wykreślenie zapisu?
- Czy działka sklasyfikowana obecnie jako W położona na terenach rolnych na dzień 30.05.2000 r. podlega komunalizacji, jeżeli na wskazany dzień miała użytek Wp?
- Czy nieruchomość na terenach wiejskich, posiadająca ewidencji gruntów użytek rolny oraz w planie posiada przeznaczenie jako tereny upraw rolnych, która nie została przekazana do KOWR, może zostać skomunalizowana na podstawie przepisu art. 5 ust.1?
- Co zrobić z nieruchomością na terenach wiejskich, która na dzień 27 maja 1990 r. jest w ewidencji nieruchomością rolną i w planie przeznaczona pod rolę, a nieprzekazana do KOWR, zaś na 30 czerwca 2000 r. jest w ewidencji nieruchomością rolną, a w planie, którego żąda wojewoda, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową? Czy taką nieruchomość można skomunalizować na podstawie przepisu art. 5 ust.1?
- Czy można skomunalizować grunt rolny Skarbu Państwa z przepisu art. 13, jeżeli nieruchomość w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jest częściowo przeznaczona jako grunt rolny, a częściowo jako las
- Czy może się zdarzyć, że dana działka może być skomunalizowana z dwóch różnych przepisów po wcześniejszym podziale, np. część rolna i część o innym przeznaczeniu - każda oddzielnie?
- Co w sytuacji, gdy na dzień 30 czerwca 2000 r. nieruchomość posiada przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, a w ewidencji widnieje jako użytek rolny?
- Czy grunty położone na terenach wiejskich wchodziły w skład PFZ?
- Formy przekazania nieruchomości na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 14 w związku z art. 19, art. 16 i art. 18 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP)
- Decyzje wyłączające nieruchomości z PFZ (art. 92 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości)
- Dlaczego nie możemy posługiwać się definicją nieruchomości rolnej z Kodeksu cywilnego?

### **4. Komunalizacja rowów, użytki Tr, ciek wodne**

- Czy można skomunalizować rowy?
- W jakim trybie najczęściej są komunalizowane rowy?

- Czy rowy można traktować jako mienie gromadzkie?
- Czy rowy w ewidencji gruntów stanowiące własność Skarbu Państwa, a na dzień 27.05.1990 r. stanowiły własność PFZ podlegają komunalizacji?
- Jaka jest podstawa prawna do skomunalizowania rowu, który ma nieuregulowany stan prawny?
- Co z rowem, który w ewidencji wpisany jest na Skarb Państwa, a właścicielem jest osoba fizyczna, która nie żyje?
- Jeżeli rów na terenie miasta/gminy znajduje się w posiadaniu samoistnym, to kto powinien zająć się nim? Urząd miasta/gminy czy starosta?
- Czy osoby zobowiązane do utrzymania rowu w rozumieniu przepisów Prawa wodnego można traktować jako samoistnych posiadaczy?
- Czy Skarb Państwa może nabyć na własność nieruchomości, które stanowią według EGiB własność: nieustalony, dla których brak jest KW i dokumentów potwierdzających własność? Na terenie powiatu posiadamy sporo takich nieruchomości stanowiących rowy. Kto powinien je nabyć i uregulować?
- Czy grunt sklasyfikowany jako W grunty pod rowami na dzień 27.05.1990 r. i będący we władaniu Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych może zostać skomunalizowany na rzecz gminy?
- Czy nieruchomość przejęta na rzecz Skarbu Państwa na cele reformy rolnej (dekret PKWN z 1946 r.), stanowiąca w dniu 30.06.2000 r. rów, oznaczona w tej dacie w ewidencji użytkowaniem W - rów i przeznaczona w planie na cele rolne, może zostać skomunalizowana w trybie przepisu art. 13?
- Jeżeli w ewidencji jest użytek Tr, to czym posłużyć się przy ustalaniu przeznaczenia działki skierowanej do komunalizacji?
- Interpretacja przepisów obowiązujących w dacie komunalizacji i dotyczących gruntów pokrytych wodami
- Czy wody stojące można skomunalizować?
- Czy zapis, że działka stanowi pas techniczny wybrzeża nie jest przeszkodą komunalizacji?
- Co w sytuacji, gdy zarząd mają Wody Polskie?
- Jesteśmy w trakcie komunalizacji nieruchomości, gdzie na części zadania statutowe mają Wody Polskie i musimy zrobić podział, lecz cała działka, którą komunalizujemy była już kiedyś podzielona i wojewoda wymaga dokumentu podziału, lecz starostwo twierdzi, że podział był i nie mają dokumentu. Co w takiej sytuacji?
- Czy Wody Polskie mogą zablokować przeprowadzenie komunalizacji?
- Co zrobić w przypadku, gdy grunt należy do Skarbu Państwa, ale jako trwały zarządca jest wpisane RZGW? Co zrobić w przypadku, gdy w rzeczywistości zamiast ciek w wodnego jest tam droga?
- Co, jeśli działka stanowi grunt biegnący obok koryta rzeki, ale w ewidencji ma użytek Wp?
- Czy można skomunalizować działkę zajęta w dniu 27 maja 1990 r. pod wody płynące, jeżeli nie ma KW?
- W naszej gminie w latach 80. robiono regulację koryta rzeki i wydzielono wiele działek, które w części użytkowane są jako drogi. Rzeka ma nowe koryto. Czy działki te możemy skomunalizować?

## **5. TERENY LEŚNE - Czy można skomunalizować lasy?**

- Czy można skomunalizować tereny Lasów Państwowych? Zasady komunalizacji lasów w trybie art. 5 ust. 4 ustawy komunalizacyjnej
- Czy można wystąpić o komunalizację fragmentu działki objętej umową użytkowania, w sytuacji, gdy Lasy Państwowe nie chcą wyrazić zgody na podział nieruchomości?
- Czy nieruchomość oznaczona w ewidencji symbolem Ls, niebędąca w zarządzie Lasów Państwowych, również nie podlega komunalizacji?
- Jeżeli nieruchomość jest w części Ls i w części Lzr, to czy bierzemy pod uwagę tereny leśne?

- Część nieruchomości przypada gminie, część lasom – na jakiej zasadzie podzielić taką nieruchomość?
- Czy jest możliwość komunalizacji całej nieruchomości, czy tylko tej części, która nie jest oznaczona Ls?
- Czy podlega komunalizacji teren będący własnością Skarbu Państwa Zarząd Lasów Państwowych? Grunt nie stanowił lasu na dzień 27 maja 1990 i był przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.
- Co zrobić z lasami będącymi we władaniu samoistnym gminy, jeżeli nie ma żadnych dokumentów?
- Czy od Lasów Państwowych jako załącznik do wniosku kanalizacyjnego powinniśmy uzyskać dokument potwierdzający, że dana działka nie jest uwzględniona w planie urządzenia lasów?
- Starostwo wydało decyzję o przyznaniu mienia grodzkiego na rzecz gminy, lecz w KW jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Lasy Państwowe. Działka ma powyżej 5000m<sup>2</sup>, część działki stanowi Ls (3000m<sup>2</sup>), a pozostała część to R, która jest zabudowana świetlicą wiejską, wybudowaną w latach 60. Czy możliwa jest komunalizacja całej nieruchomości?
- Jeżeli w ewidencji jest użytek T, a wg planu z 1998 r. grunty były przeznaczone pod zalesienie, to czy taki grunt podlega komunalizacji?

## **6. TERENY LEŚNE A DROGI**

- Czy istnieje możliwość komunalizacji nieruchomości zajętej pod publiczną drogę gminną, stanowiącej własność Skarbu Państwa, a znajdującej się w zarządzie nadleśnictwa?
- Na jakiej podstawie prawnej gmina może skomunalizować działkę w Zarządzie Lasów, na której jest droga publiczna?
- Co w sytuacji, gdy mamy drogę pomiędzy działkami leśnymi i chcemy to skomunalizować, a Lasy Państwowe odpisują nam, że są zainteresowani przejęciem na własność?
- Czy można skomunalizować drogę przebiegającą przez grunt należący do Lasów Państwowych oznaczoną jako LS, jeszcze niewydzieloną geodezyjnie, ale od 1985 r. zaliczaną do kategorii dróg publicznych?
- Kto powinien wykonać dokumentację, jeżeli droga publiczna gminna nie została wydzielona z gruntów leśnych?
- Czy drogi gminne niewyodrębnione z działki leśnej podlegają komunalizacji?
- Lasy Państwowe są właścicielem działki o użytku Ls, na części której znajduje się urządzona droga. Zgodnie z MPZP jest to droga gminna. Czy kompletując materiały do złożenia wniosku w trybie przepisu art. 5 ust. 4, musi być wydzielona działka, na której znajduje się przedmiotowa droga? Jeśli tak, to w jaki sposób dokonać podziału nieruchomości, gdy właściciel nie wyraża na to zgody?
- Czy można przekazać Lasom Państwowym w zarząd grunty sklasyfikowane jako drogi dr, w odniesieniu do których wojewoda wskazał na brak podstaw do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego? Czy należy najpierw skomunalizować użytki?

## **7. Nieużytki**

- Czy można komunalizować nieużytki?
- Jak skomunalizować nieużytek?

## **8. Użyczenie i dzierżawy**

- Czy można skomunalizować działkę, na którą mamy zawartą teraz umowę użyczenia?
- Co w sytuacji, gdy działka objęta wnioskiem komunalizacyjnym objęta jest umową użyczenia lub dzierżawy? Czy taki stan uniemożliwia wystąpienie z wnioskiem komunalizacyjnym w trybie przepisu art. 5 ust. 4?

## 9. Trwały zarząd

- Czy działka oddana w zarząd w dniu 27 maja 1990 r. może zostać skomunalizowana?
- Co w przypadku braku dokumentów potwierdzających trwały zarząd jednostki oświatowej wpisanej w ewidencji gruntów na działce będącej własnością Skarbu Państwa?

## 10. Użytkowanie wieczyste

- Gmina ma prawo użytkowania wieczystego działek, które chce skomunalizować. Czy może?
- Co, jeżeli gmina jest użytkownikiem wieczystym, a właścicielem jest Skarb Państwa? Czy gmina może nabyć prawo w drodze komunalizacji?
- Czy użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa przejęte przez gminę w drodze spadkobrania można skomunalizować?
- Czy można skomunalizować działki będące w użytkowaniu wieczystym spółki energetycznej?
- Czy można skomunalizować działkę Skarbu Państwa będącą w użytkowaniu wieczystym parafii? Są to działki znajdujące się przy cmentarzu.
- Czy cmentarz, na którym są dokonywane pochówki wielowyznaniowe, podlega komunalizacji?
- Gmina jest użytkownikiem wieczystym działek, na których jest droga gminna. Właścicielem działek jest Skarb Państwa. Czy gmina może wystąpić o komunalizację tych działek?

## 11. Roszczenia PKP a komunalizacja terenów PKP

- Czy można skomunalizować teren byłej linii PKP?
- Czy z ust. 4 można skomunalizować własność działki, której użytkowanie wieczyste zostało nieodpłatnie nabyte od PKP?
- Co w sytuacji, gdy droga wewnętrzna ma nieuregulowany stan prawny, brak KW, a prawo do tego gruntu rości sobie PKP?
- W jaki sposób skomunalizować publiczną drogę gminną, jeśli działka, na której znajduje się droga, jest własnością Skarbu Państwa, prawo użytkowania wieczystego ma gmina, a PKP rości sobie prawo do rozporządzania tym gruntem z powodu dostępu do linii kolejowych?

## 12. Budynki

- Jak powinna przebiegać procedura odzyskiwania nieruchomości przez gminę, gdy właściciele budynku, po którym zostały ruiny, nie żyją, a grunty należą do Skarbu Państwa?
- Jeżeli budynek, który podlega komunalizacji, jest w złym stanie technicznym i zagraża życiu osób postronnych, ale posiada dach, to czy można zmusić spadkobierców do zburzenia takiego domu?
- Gmina jest właścicielem gruntu, na którym znajduje się budynek z założoną osobną księgą wieczystą (własność nieżyjących osób prywatnych). Nie mamy wiedzy o tym, czy zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym. Czy gmina może uzyskać pozwolenie na rozbiórkę budynku, który jest własnością osób prywatnych?
- Co z budynkami wielorodzinnymi, w których na 27.05 były mieszkania służbowe funkcjonariuszy?

## 13. Komunalizacja dróg

- Komunalizacja dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych
- 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 przepisu art. 14 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- 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 przepisu 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 art. 51? 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?

#### **14. Potwierdzanie prawa własności dróg**

- Komunalizacja dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych
- Czy w przypadku dróg gminnych na terenach Skarby Państwa i dróg powiatowych na terenach gminnych można zawrzeć porozumienie między jednostkami i dokonać zamiany w trybie przepisu art. 14 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami?
- 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 przepisu 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 wnioski 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 art. 51? Czy trzeba ją zasiedzieć?
- Starosta 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?

## **15. 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?
- Czy komunalizacji może podlegać grunt z oznaczeniem wp wg stanu na dzień 27.05.1990r., na którym była już urządzona droga i możemy to wykazać na podstawie starych map zasadniczych lub zdjęć lotniczych?

## **16. DROGI - SPORY WŁAŚCICIELSKIE, PRZEJĘCIE DROGI NA PODSTAWIE ART. 73**

- Czy istnieje możliwość przejęcia drogi na podstawie art. 73, gdy właściciele nie chcą współpracować?
- Droga od ponad 60 lat była użytkowana przez wszystkich mieszkańców. Połowa drogi została skomunalizowana, a właściciel gruntów przyległych twierdzi, że droga należy do niego i nie został zawiadomiony o prowadzonym postępowaniu. O tym, że z drogi korzystają wszyscy i nie ma właściciela, stwierdziła również rada sołecka pismem. Co w takim przypadku?
- Na część urządzanej drogi publicznej gminnej, urządzona jest KW na osobę fizyczną. Co z nabyciem drogi na rzecz gminy?
- Czy istnieje możliwość przejęcia drogi na podstawie art. 73, gdy właściciele nie chcą współpracować (udostępnić akt własności, postanowień, aktów notarialnych)?
- Co, jeżeli droga jest we władaniu trzech gmin?

## **17. ODSZKODOWANIA - Odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod drogi na mocy art. 73**

- Co z odszkodowaniem dla bieżących postępowań na podstawie przepisu art. 73? Czy właściciel składa pozew do wydziału cywilnego sądu powszechnego?

## **18. 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?

### **19. 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?

### **20. 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 art. 51 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?

### **21. 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:**

**Lucjan Osiecki**

**Kierownik Oddziału Skarbu Państwa i Gospodarki Nieruchomościami w Lubelskim Urzędzie Wojewódzkim.** Od 30 lat zajmuje się gospodarką nieruchomościami a od ponad 20 lat kieruje m.in. orzecznictwem w zakresie komunalizacji, regulacji stanów prawnych dróg, uwłaszczania państwowych osób

prawnych, uwłaszczania gmin lub Skarbu Państwa nieruchomościami pozostałymi po wygasłych wspólnotach gruntowych itd, sam chętnie orzekając w tych sprawach, zwłaszcza nietypowych, zawiłych pod względem faktycznym i prawnym.

Z wykształcenia **mgr prawa - absolwent UMCS w Lublinie Wydziału Prawa i Administracji** oraz studiów podyplomowych Akademii Rolniczej w Krakowie na kierunku rzeczoznawstwo majątkowe.

## Terminy i szkolenia

**Data:** 24 lipca 2026 09:00-14:00

**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*