

Komunalizacja nieruchomości

Komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa po zmianie przepisów.

Rodzaje nieruchomości podlegających komunalizacji. Jakich nieruchomości nie można komunalizować? Z jakiego artykułu należy komunalizować poszczególne rodzaje dróg? Czy gmina może skomunalizować rowy i lasy?

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 – Starszy Inspektor Wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa. Omówimy co należy zrobić, gdy wojewoda odmawia wszczęcia postępowania, a także jak pozyskiwać nowe grunty i nieruchomości. Każdy uczestnik szkolenia otrzyma również 9 edytowalnych wzorów pism i wniosków, które wystarczy podporządkować pod swoją jednostkę samorządu terytorialnego, co skróci i ułatwi pracę każdego uczestnika szkolenia. Poza tym doświadczona prelegentka odpowie czy można i jak skomunalizować lasy, rowy

W programie m.in.:

- Czym różni się tryb, w jakim wydawana jest decyzja komunalizacyjna w przypadku działek pod drogami publicznymi, a działek pod drogami wewnętrznymi?
- Drogi, gdy nie ma tytułów prawnych po stronie Skarbu Państwa, gdy nie ma zapisów w księgach wieczystych
- Co zrobić w przypadku, gdy grunt należy do Skarbu Państwa, ale jako trwałe zarządca jest wpisane RZGW? Co zrobić w przypadku, gdy w rzeczywistości zamiast cieku wodnego jest tam droga?
- Co w sytuacji, gdy spadkobiercy nie przeprowadzą postępowania spadkowego z różnych przyczyn, a wojewoda zrzuca to na wnioskodawcę, czyli gminę?
- Na podstawie jakiego przepisu prawnego możemy skomunalizować drogi dojazdowe do pól, które nie są zaliczone do dróg publicznych?
- 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
- 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 ta własność

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:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Czy drogi zakładowe można skomunalizować?
- Jeżeli działka nie ma księgi wieczystej, to czy można złożyć wniosek do wojewody? Czy najpierw należy założyć KW?
- Czy należy wykonywać wykazy synchronizacyjne w przypadku braku KW?
- Czy przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia komunalizacji zlecamy geodecie?
- 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?
- Co, jeżeli droga jest we władaniu trzech gmin?
- Gmina ma prawo użytkowania wieczystego działek, które chce skomunalizować. Czy może?
- Jeżeli nie ma założonej KW, to czy droga gminna lub chodnik wybudowany na działce i ponoszone na nie nakłady stanowią naruszenie dyscypliny finansów publicznych?
- 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?
- Czy z przepisu art. 51 na podstawie zeznań świadków można przejąć nieruchomości utworzoną w czynie społecznym?
- 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?
- 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?
- Co w przypadku, gdy w ewidencji gruntów widnieje, że właściciel jest nieustalony?
- Kto zleca podział nieruchomości?
- Jeżeli w ewidencji jest użytek Tr, to czym posiłkować się przy ustalaniu przeznaczenia działki skierowanej do komunalizacji?
- Czy gmina może stać się właścicielem działki drogowej?

- Co zrobić, gdy brak numeru księgi wieczystej, a w ewidencji gruntów gmina wpisana jest jako samoistny posiadacz?
- Co, jeżeli gmina jest użytkownikiem wieczystym, a właścicielem jest Skarb Państwa? Czy gmina może nabyć prawo w drodze komunalizacji?
- Co w sytuacji, gdy do gminy wpłynął wniosek o kupno działki należącej do Skarbu Państwa?
- Czy od Lasów Państwowych jako załącznik do wniosku kanalizacyjnego powinniśmy uzyskać dokument potwierdzający, że dana działka nie jest uwzględniona w planie urządzenia lasów?
- Czy skomunalizowaną nieruchomość gminną można później sprzedać?
- Co z odszkodowaniem dla bieżących postępowań na podstawie przepisu art. 73? Czy właściciel składa pozew do wydziału cywilnego sądu powszechnego?
- Czy gmina musi skomunalizować wszystkie drogi, jeżeli przez lata nic nie komunalizowała, a teraz starostwo wnioskuje, aby gmina podjęła stosowne czynności?
- Czy nieużytek można skomunalizować?
- 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.?
- Czy rowy w ewidencji gruntów stanowiące własność Skarbu Państwa, a na dzień 27.05.1990r. stanowiły własność PFZ podlegają komunalizacji?
- Czym różni się tryb, w jakim wydawana jest decyzja komunalizacyjna w przypadku działek pod drogami publicznymi, a działek pod drogami wewnętrznymi?
- Co w przypadku, gdy jesteśmy w posiadaniu jedynie kopii decyzji o przejęciu gospodarstwa na własność państwa i nie możemy odnaleźć oryginału?
- Czy użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa przejęte przez gminę w drodze spadkobrania można skomunalizować?
- Na podstawie jakiego przepisu prawnego można skomunalizować grunty przekazane za rentę na Skarb Państwa?
- 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?
- Czy decyzja komunalizacyjna zatwierdza podział nieruchomości?
- 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?
- Jeśli nieruchomość ma KW, to czy do wniosku trzeba dołączać dokumenty potwierdzające prawo własności Skarbu Państwa do nieruchomości, które były podstawą wpisu do KW?
- Czy działka sklasyfikowana jest jako droga będąca własnością Skarbu Państwa, dla której posiadamy dokumenty z 1996r. (decyzja zatwierdzająca projekt podziału, wykaz zmian gruntowych, opis i mapa z 1996r.) może być skomunalizowana?
- 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?
- Czy na podstawie przepisu art. 51 można wydzielać działki zajęte pod drogę publiczną?

Komunalizacje dróg

- Komunalizacja dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych
- W jakim trybie nabywać na własność gminy drogi wewnętrzne, które są w posiadaniu samoistnym gminy?

- Drogi, gdy nie ma tytułów prawnych po stronie Skarbu Państwa, gdy nie ma zapisów w księgach wieczystych
- Czy jest możliwość komunalizacji działki, która nie posiada księgi wieczystej i stanowi drogę wewnętrzną?
- 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?
- Gmina jest użytkownikiem wieczystym działek, na których jest droga gminna. Właścicielem działek jest Skarb Państwa. Czy gmina może wystąpić o komunalizację tych działek?
- Czy drogi gminne niewyodrębnione z działki leśnej podlegają komunalizacji?
- Na podstawie jakiego przepisu prawnego możemy skomunalizować drogi dojazdowe do pól, które nie są zaliczone do dróg publicznych?
- Drogi budowane z udziałem czynu społecznego
- Przesłanki zastosowania art. 51 ustawy o drogach publicznych do potwierdzenia własności Skarbu Państwa
- Przepis art. 51 - jakie dokumenty są potrzebne i jak założyć w takim przypadku KW z wpisem własności SP? Kto wydaje decyzję?
- Nabycie mienia Skarbu Państwa z mocy prawa przez jednostki samorządu terytorialnego na mocy ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną - regulacja stanu prawnego dróg publicznych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r.
- Przesłanki, które muszą zostać spełnione, aby zastosować artykuł 73. Jakie dowody należy załączyć do wniosku?
- Kto sporządza mapę na potrzeby art. 73?
- Czy istnieje możliwość przejęcia drogi na podstawie art. 73, gdy właściciele nie chcą współpracować (udostępnić akt własności, postanowień, aktów notarialnych)?
- W gminie jest kilka dróg. W ewidencji widnieje zapis „właściciel samoistny”. Po sprawdzeniu księgi wieczystej okazało się, że drogi te wpisane są w księdze wieczystej właściciela prywatnego. Czy gmina może wystąpić o komunalizację?
- 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 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?
- Czy w przypadku braku informacji o księdze wieczystej i aktualnych właścicielach można przedłożyć do wniosku zaświadczenie starosty, że dana nieruchomości nie stanowiła w dniu 31.12.1998r. własności Skarbu Państwa?
- Odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod drogi na mocy art. 73
- Czy uchwała o zaliczeniu do kategorii dróg publicznych mogła zawierać działki nieskomunalizowane?
- Kwestia odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne (art. 73)
- Art. 60 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną z 13 października 1998 r. jako podstawa do nabycia nieruchomości stanowiących drogi, które w dniu 1 stycznia 1999 r. stanowiły własność Skarbu Państwa
- Przesłanki zastosowania art. 60
- Na jakiej podstawie prawnej gmina może skomunalizować działkę w Zarządzie Lasów, na której jest droga publiczna?

Problematyczne przypadki przy komunalizacji nieruchomości:

- Co, jeśli w ewidencji gruntów jako właściciel wpisana jest gmina, ale nie posiada dokumentu potwierdzającego ten stan?
- Czy gmina musi skomunalizować wszystkie grunty Skarbu Państwa w swojej gminie?
- Czy gmina może skomunalizować rowy?
- Czy można skomunalizować lasy?
- Czy nieruchomość oznaczona w ewidencji symbolem Ls, niebędąca w zarządzie Lasów Państwowych, również nie podlega komunalizacji?
- Czy księga wieczysta nie jest potrzebna w każdym typie komunalizacji?
- Co w sytuacji, gdy decyzja o przekazaniu nieruchomości za rentę nie zawiera wymienionych działek?

Tryby komunalizacji, konstytucyjne decyzje wojewody

- Czy korzystne jest złożenie do wojewody przy wniosku z przepisu art. 5 ust. 1 i 2 zaświadczenia z ewidencji gruntów i budynków o stanie nieruchomości na dzień 27.05.1990 r.?
- 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?
- Istota komunalizacji nieruchomości w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r.
- Interpretacja przepisów dotyczących komunalizacji
- Przebieg procesu komunalizacji po wejściu w życie ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw
- Zmiany w procesie komunalizacji wynikające z ustawy z 9 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw
- Od zmiany przepisów wojewoda nie wydaje decyzji w trybie przepisu art. 5 ust. 1; co należy zrobić, aby takowe były jednak przez niego wydawane?
- Strony postępowania komunalizacyjnego
- Tryby komunalizacji
- Przesłanki pozytywne komunalizacji
- Czy można skomunalizować nieruchomość na podstawie zaświadczenia starosty, że w dniu 27 maja 1990 nieruchomość była własnością Skarbu Państwa, jeśli dla nieruchomości nie ma księgi wieczystej?
- Czy gmina, która jest posiadaczem samoistnym może dokonać komunalizacji?
- Przesłanki negatywne komunalizacji
- Co w przypadku braku dokumentów potwierdzających trwały zarząd jednostki oświatowej wpisanej w ewidencji gruntów na działce będącej własnością Skarbu Państwa?
- Co w sytuacji, gdy zarząd mają Wody Polskie?
- Nabycie mienia państwowego przez gminę na wniosek
- Konstytucyjne decyzje wojewody
- 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?

Państwowy Fundusz Ziemi

- Rys historyczny PFZ
- Art. 91 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości
- Decyzje wyłączające nieruchomości z PFZ (art. 92 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości)
- 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)
- Komunalizacja rolna
- Komunalizacja nieruchomości rolnych w trybie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
- Przesłanki komunalizacji w trybie art. 13
- Zmiany w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa po wejścia w życie zmiany ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi
- 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
- Komunalizacja nieruchomości, które były przekazane na rzecz Skarbu Państwa za renty lub emerytury
- Jak powinna przebiegać procedura odzyskiwania nieruchomości przez gminę, gdy właściciele budynku, po którym zostały ruiny nie żyją, a grunty należą do Skarbu Państwa?
- Co w sytuacji, gdy na dzień 30 czerwca 2000 r. nieruchomość posiada przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, a w ewidencji widnieje jako użytek rolny?
- 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?

Komunalizacja gruntów pod wodami

- Interpretacja przepisów obowiązujących w dacie komunalizacji i dotyczących gruntów pokrytych wodami
- Czy powinniśmy komunalizować rowy?
- Co zrobić w przypadku, gdy grunt należy do Skarbu Państwa, ale jako trwałe 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?
- Nieruchomości leśne
- Czy można skomunalizować tereny Lasów Państwowych? Zasady komunalizacji lasów w trybie art. 5 ust. 4 ustawy komunalizacyjnej
- Czy jest możliwość komunalizacji całej nieruchomości czy tylko tej części, która nie jest oznaczona Ls?
- Część nieruchomości przypada gminie, część lasom - na jakiej zasadzie podzielić taką nieruchomość?
- Czy istnieje możliwość komunalizacji nieruchomości zajętej pod publiczną drogę gminną, stanowiącej własność Skarbu Państwa, a znajdującej się w zarządzie nadleśnictwa?

- Czy podlega komunalizacji będący własnością Skarbu Państwa Zarząd Lasów Państwowych? Grunt nie stanowił lasu na dzień 27 maja 1990 i był przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe.

Postępowania komunalizacyjne w przypadku braku dokumentów

- Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym
- Co, jeśli w ewidencji gruntów wpisane jest władanie samoistne?
- Co w sytuacji, gdy nie można stwierdzić własności Skarbu Państwa? (brak dokumentów w zasobach starostwa)
- Decyzje komunalizacyjne bez zakładania ksiąg wieczystych
- Kto może wystąpić z wnioskiem o założenie ksiąg wieczystych?
- 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 ta własność
- Jak komunalizować ziemię, gdy gmina jest wpisana w rejestrze gruntów jako właściciel, a nie ma aktu własności i księgi wieczystej?
- Zapisy dokonane bezpodstawnie
- Czy właściwe jest wzywanie przez Wojewodę wnioskodawcy do przeprowadzenia postępowania spadkowego w przypadku, gdy właściciel zmarł?
- 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?
- Jak poradzić sobie w sytuacji, gdy brakuje spadkobierców przy ustalaniu stron postępowania?

Prowadzący:

Monika Romanowicz-Pel: od 2017 roku zatrudniona na stanowisku **Starszego Inspektora Wojewódzkiego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego**, Delegatura w Białej Podlaskiej. Prowadzi postępowania administracyjne w I i II instancji, w tym m. in postępowania odszkodowawcze za nieruchomości wywłaszczone na realizację celów publicznych. Przez 4 lata pracowała na stanowisku analityka nieruchomości w centrali jednego z dużych banków uniwersalnych, weryfikując wartość oraz stan prawny nieruchomości przedstawianych jako zabezpieczenie kredytu hipotecznego. Przez kolejne 3 lata analityk wartości nieruchomości zabezpieczających listy zastawne w Banku Hipotecznym. Absolwentka studiów magisterskich na kierunku Gospodarka Przestrzenna, specjalność: Inwestycje i nieruchomości na Uniwersytecie Łódzkim oraz m.in podyplomowych studiów na kierunku Wycena Nieruchomości na WSHiFM im. F. Skarbka w Warszawie.

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