Regulacje stanów prawnych dotyczących dróg

Regulowanie stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi – drogi publiczne i wewnętrzne, nabycie gruntów, art. 73, ZRID, podziały, odszkodowania i księgi wieczyste

Szkolenie dla pracowników zarządów dróg, geodezji i gospodarki nieruchomościami prowadzących sprawy gruntów drogowych.

Omówimy narastające wątpliwości wokół ustawy dotyczącej regulacji stanów prawnych dróg

Szkolenie dla pracowników zarządów dróg, geodezji i gospodarki nieruchomościami prowadzących sprawy gruntów drogowych. Program porządkuje rozpoznanie statusu drogi i tytułu prawnego, wybór właściwej podstawy nabycia, przygotowanie dokumentacji oraz rozliczenie odszkodowań i wpisów w księgach wieczystych.

W programie m.in.:

- **Status drogi i gruntu –** droga publiczna lub wewnętrzna, kategoria, przebieg pasa, właściciel, władający i zgodność danych rejestrowych.
- **Analiza stanu prawnego –** księgi wieczyste, EGiB, dokumenty archiwalne, decyzje, mapy, posiadanie i skutki transformacji ustrojowej.
- **Art. 73 i przepisy szczególne –** przesłanki nabycia z mocy prawa, decyzja wojewody, data zajęcia, dowody i odszkodowanie.
- **Nabycie cywilnoprawne i administracyjne –** umowa, darowizna, zamiana, zasiedzenie, wywłaszczenie, podział i przejęcie działki.
- **ZRID i poszerzenie drogi –** linie rozgraniczające, podziały, przejście własności, ograniczenia praw i wypłata odszkodowań.
- **Drogi wewnętrzne –** własność gminy i osób prywatnych, służebności, korzystanie publiczne, przejęcie i obowiązki zarządcy terenu.
- **Dokumentacja i finał regulacji –** operat geodezyjny, decyzje, protokoły, ujawnienie praw w KW i EGiB oraz rozliczenie nakładów.

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- wzór wniosków na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych;
- wzór - uzgodnienie/porozumienie o zrzeczeniu się odszkodowania za nieruchomości zajęte/przeznaczone pod drogi;
- wzór protokołu uzgodnień - zrzeczenie się odszkodowania
- wzór wniosku - art. 73 o stwierdzenie nabycia drogi przez gminę;
- wzór wniosku o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu/spadku;
- wzór wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości;
- wzór wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w celu przerwania biegu zasiedzenia;
- wzór wniosku o wywłaszczenie
- wzór wniosku do wojewody
- wzór uchwały nieodpłatnego przekazania mienia skarbu państwa

- wzór protokołu uzgodnień przekazania mienia skarbu państwa

Szczegółowy program szkolenia:

1. Status drogi publicznej i wewnętrznej
Zagadnienia programowe

- droga publiczna lub wewnętrzna, kategoria, przebieg pasa, właściciel, władający i zgodność danych rejestrowych.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „status drogi publicznej i wewnętrznej": właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case'y

- Jak poprawnie uregulować stany prawne nieruchomości stanowiących drogi publiczne oraz wewnętrzne? Wyjaśnienie możliwości w procesie zasiedzenia.
- Co zrobić z nieruchomościami zajętymi pod drogi, które nie są drogami sklasyfikowanymi jako publiczne, czyli wewnętrzne, dojazdowe itp.?
- Czy poprawne jest wskazanie dojazdu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną?
- W jaki sposób określić pas drogowy, jeżeli działka drogowa jest zdecydowanie szersza od drogi, a droga jest o nawierzchni tłuczniowej i pobocza są do granicy działki. Czy w przypadku naruszenia przez rolników takiego gruntu można już mówić o wykroczeniu według Kodeksu karnego o naruszeniu drogi, czy jest to tylko wkroczenie na działkę gminną?
- Jest uchwała o zaliczeniu dróg do publicznych i druga uchwała w sprawie nadania numerów drogom publicznym na terenie miasta, w której opisane są ich przebiegi. Chcemy oddać jedną z dróg w trwały zarząd, ale MZUiM pisze, że działka jest w części działką publiczną. Uchwała z 2002 r. bez grafiki działek. Czy należy podzielić działkę i zmieniać przebieg drogi publicznej? Czy oddać w całości w trwały zarząd?
- Czy służebność przesyłu nie może być w pasie drogowym drogi publicznej? Jaka jest podstawa prawna?
- Co z drogami zaliczonymi do dróg publicznych, pomimo braku uregulowania stanu prawnego gruntu pod drogą?
- Czy można zmienić kategorię drogi gminnej na drogę publiczną?
- Czy w przypadku wydzielenia części działki z działki gminnej, stanowiącej drogę publiczną, trzeba podejmować uchwały?
- Co w sytuacji, gdy nie ma KW, a w ewidencji jest zapis „posiadacz samoistny Skarb Państwa, zarządca gmina"? Droga została zaliczona do kategorii w 1988 r.
- Czy jest podstawa do odmowy zatwierdzenia podziału zgodnie z przepisem art. 93 u.g.n., jeżeli nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej?
- Co z drogami zaliczonymi do kategorii publicznych po roku 1998? Na kiedy droga nie powinna być zaliczona do dróg publicznych?
- Jak uregulować stan prawny nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, które uzyskały status dróg publicznych po 1999 r., w stosunku do których nie można ustalić poprzednich właścicieli?
- W jaki sposób przejąć drogę, która służy mieszkańcom gminy, ale przebiega po działce stanowiącej własność wspólnoty gruntowej?
- Analiza wybranych przepisów ustawy o drogach publicznych – zadania zarządców (zarządów) dróg w zakresie rozbudowy, poszerzania dróg.

- Czy prawidłowy jest zapis w ewidencji gruntów określający charakter władania jako,,wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych'' dla jednostki organizacyjnej powiatu - Powiatowego Zarządu Dróg? Czy do każdej uregulowanej działki powinien być ustalony trwały zarząd?
- Czy osoba prywatna nie może zasiedzieć drogi publicznej jako budowli?
- Czy określenie w przepisie art. 7 ust. 3 o zaliczeniu do kategorii dróg gminnych oznacza drogę publiczną?
- Co, jeżeli chcemy przedłużyć drogę publiczną o 300 m? Jest to odnoga głównego ciągu.
- Na czym polega ustalenie przebiegu drogi gminnej?
- Czy droga gruntowa nie może być drogą publiczną?
- Czy powinniśmy podjąć uchwałę, jeżeli gmina nie ma uchwał o przebiegu dróg publicznych po konkretnych działkach?
- Droga została zaliczona do kategorii drogi publicznej uchwałą z 1986 r. W uchwale z 1998 r. kilometraż 300 m, ale działki nie były uregulowane, a znajdowały się we władaniu. W postępowaniu komunalizacyjnym w 2020 r. gmina nabyła na własność działkę o długości 600 m, która stanowi drogę. Na całej długości drogi jest asfalt. Czy odcinek 300 m stanowi drogę publiczną, a pozostałe 300 m to droga wewnętrzna? Czy całość musimy zaliczyć do kategorii dróg publicznych, jeżeli na dzień uchwały o zaliczeniu działka nie stanowiła własności gminy?
- Wystąpił spór o pas drogowy, a konkretnie o jego szerokość. Nie wystarczyła mapa podziału, oświadczenie poprzedniego i obecnego wójta, ani zaświadczenie drogi publicznej. Sprawa została przekazana do ministra, który uchylił decyzję wojewody, ponieważ nie udowodniliśmy wg niego władztwa publicznoprawnego. Co w takiej sytuacji?
- Fragment drogi gminnej przebiega przez teren działki, która została oddana w użytkowanie wieczyste. Po 2019 r. przekształciła się we własność. W jaki sposób uregulować tę sytuację? Stan na dzień 31 grudnia 1998 r. - własność JST, a użytkownik wieczysty - osoba fizyczna.
- Czy dobro publiczne można uregulować, jeżeli KW uległa zniszczeniu?
- Czy można zasiedzieć drogę wewnętrzną?
- Co w przypadku, gdy nie ma MPZP, a istniejąca droga jest drogą publiczną na działkach prywatnych?
- Na jakiej podstawie prawnej dokonać podziału działki i przejąć pod drogę wewnętrzną?
- Czy koszty podziałów pod poszerzenie drogi publicznej musi pokryć gmina? Czy może pokryć właściciel? Czy właściciel może żądać od gminy pokrycia kosztów postępowania? Czy jest to kwestia porozumienia pomiędzy stronami?
- Czy gmina może wydać decyzję celu publicznego na budowę drogi wewnętrznej, a następnie zlecić podział?
- Czy w przypadku działki stanowiącej własność gminy, która nie posiada dostępu do drogi publicznej można przeprowadzić przetarg nieograniczony? Czy tylko przetarg ograniczony do właścicieli nieruchomości przyległych?
- Jakie działania powinna podjąć gmina w celu uregulowania stanu prawnego w sytuacji, gdy podjętą w 2003 r. uchwałą rady gminy zaliczono do dróg gminnych nieruchomość, która nie stanowiła wówczas własności gminy?
- Z czego wynika zasada, że dobudowany odcinek drogi zostaje automatycznie zaliczony do drogi, której jest kontynuacją, oraz czy wymagana jest w tym zakresie uchwała rady gminy? Jak odnosi się to do obowiązku ustalenia przebiegu drogi i ryzyka zakwestionowania przez Wojewodę uchwały o przebiegu, która nie pokrywa się z uchwałą o zaliczeniu? W jaki sposób – w świetle art. 2a ustawy o drogach publicznych – udowodnić Wojewodzie, że nieruchomości stanowią własność gminy, jeśli w uchwale o zaliczeniu nie wskazano konkretnych działek?
- Czy prawidłowa jest praktyka orzekania w decyzji ZRID, że wszystkie nieruchomości objęte

postępowaniem przechodzą na własność inwestora, a nie - jak to wynika z art. 12 ust. 4 pkt 1 i 2 specustawy – na własność SP lub JST, w zależności od kategorii drogi? Ma to miejsce, gdy decyzją objęte są drogi różnych kategorii (np. w obrębie skrzyżowań) i przy okazji budowy/przebudowy drogi (np. krajowej) następuje również budowa/przebudowa fragmentów innych dróg (np. gminnych). Doprowadzenie do właściwych stanów prawnych (przekazanie nieruchomości) odbywa się następnie na podstawie porozumień pomiędzy właściwymi zarządcami.

- Czy nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji jako „dr" może być uznana za drogę wewnętrzną?
- Czy w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej dla gminy w terenach rolnych z działki o powierzchni poniżej 0,30 ha, gdzie wydzielana droga ma 0,05 ha, a pozostała część działki 0,25 ha, taki podział jest dopuszczalny?
- Czy w przypadku, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego grunt nie jest przeznaczony pod drogę, dopuszczalne jest wydzielenie drogi wewnętrznej przez właściciela nieruchomości?
- Jakie są możliwości przejęcia przez gminę części nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP, przez którą przebiegają drogi gminne, w sytuacji, gdy PKP żąda opłaty za dzierżawę oraz nie wyraża zgody na przekazanie jedynie części działki? Jak przeprowadzić podział i przejęcie takich fragmentów nieruchomości?
- Czy w przypadku, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego grunt nie jest przeznaczony pod drogę, dopuszczalne jest wydzielenie drogi wewnętrznej przez właściciela nieruchomości?
- Jakie są możliwości przejęcia przez gminę części nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP, przez którą przebiegają drogi gminne, w sytuacji, gdy PKP żąda opłaty za dzierżawę oraz nie wyraża zgody na przekazanie jedynie części działki? Jak przeprowadzić podział i przejęcie takich fragmentów nieruchomości?

2. Badanie stanu prawnego i dokumentów

Zagadnienia programowe

- księgi wieczyste, EGiB, dokumenty archiwalne, decyzje, mapy, posiadanie i skutki transformacji ustrojowej.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „badanie stanu prawnego i dokumentów": właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case'y

- Na podstawie postanowienia o nabycie spadku po rodzicach, w ewidencji gruntów i budynków jest wskazana córka, natomiast w księdze wieczystej są nadal wskazani jej rodzice. Czy taka nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny z uwagi na niezgodność księgi wieczystej i ewidencji? Czy można wziąć pod uwagę dokument sądu o nabyciu spadku i wówczas potraktować córkę jako właściciela, pomimo wskazanych rodziców w dziale II księgi wieczystej?
- Gmina ma problem z uregulowaniem stanu prawnego drogi, która w 2002 roku została zaliczona do dróg publicznych gminnych. Natomiast większość działek stanowiących w części wskazaną ulicę, jest własnością Skarbu Państwa, na której uwłaszczył się PKP S.A. (równolegle do drogi biegną tory kolejowe). Działki są rozległe i w części stanowią ulicę, w części tory kolejowe i tereny zielone. Decyzje uwłaszczeniowe wydane były głównie przez Wojewodę XXX w 2003 roku, więc po zaliczeniu drogi do dróg publicznych gminnych, a część z nich była wydana przed tym zaliczeniem (2001 i 2000 rok). Brak jest porozumienia z PKP S.A., aby wydzielić i przekazać nieodpłatnie na rzecz gminy działki

stricte drogowe. Wręcz przeciwnie - obecnie chcemy przeprowadzić inwestycję na drodze, a PKP S. A. zgadza się na przeprowadzenie inwestycji jedynie pod warunkiem podpisania umowy, dotyczącej zapłaty jednorazowego wynagrodzenia, za pozostawienie nakładów obcych w związku z realizacją zadania inwestycyjnego. Składaliśmy wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowych, ale Ministerstwo uznało, że gmina nie jest stroną postępowania zgodnie z k.p.a. W związku z tym Skarb Państwa - Starosta złożył wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowych. Miało to miejsce 2 lata temu, do tej pory zostały tylko wszczęte postępowania, nie wydano żadnej decyzji, ale telefonicznie wstępnie uznano, że decyzje te zostaną utrzymane w mocy. W jaki sposób można uregulować stan prawny takich nieruchomości stanowiących drogę publiczną gminną?

- Regulacja stanów prawnych pod drogi - jak usprawnić proces regulacji? Gminy wysyłają sprawę do wojewody i ta ciągnie się latami; część działek jest po drogi, część na gruncie prywatnym - jak najszybciej uregulować stany pod drogi?
- Czy decyzja podziałowa nie przenosi prawa własności tylko musi być akt notarialny?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę?
- Co zrobić w przypadku, kiedy część zabudowań jest na gruncie gminnym, a kiedyś, w przeszłości było budowane na granicy?
- Nieruchomości zajęte pod drogi – jak rozwiązywać sporne sytuacje związane z decyzjami wydanymi przez wojewodę?
- Jak uregulować stan prawny nieruchomości lub prawo własności, nieujawnione w księgach wieczystych?
- Czy odmowa złożenia wniosku wydawana jest w formie decyzji?
- Decyzją ZRID przejęto działkę pod drogę, decyzja jest prawomocna. Okazało się, że projektant wydzielił za dużą część działki. W jaki sposób zmniejszyć zakres przejętej działki? Jak unieważnić decyzję ZRID lub zmienić jej zakres?
- Czy decyzja ZRID może ulec wygaśnięciu w przypadku, gdy inwestycja drogowa nie zostanie zrealizowana, tak jak przy pozwoleniach na budowę?
- Co uważamy za utwardzenie? Jaką nawierzchnię?
- Czy w sytuacji, gdy właściciel przyległej działki domaga się usunięcia odwodnienia drogi ze swojej nieruchomości i brak jest możliwości polubownego rozwiązania sporu, jakie działania prawne mogą zostać podjęte?
- Czy gmina może zbyć nieruchomość stanowiącą część pasa drogi gminnej (np. końcowy odcinek drogi ślepej)?
- Czy gmina może zbyć nieruchomość stanowiącą część pasa drogi gminnej (np. końcowy odcinek drogi ślepej)?

3. Nabycie z mocy prawa i art. 73

Zagadnienia programowe

- przesłanki nabycia z mocy prawa, decyzja wojewody, data zajęcia, dowody i odszkodowanie.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „nabycie z mocy prawa i art. 73”: właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case’y

- Jak przejąć drogi na własność gminy zgodnie z art. 73? Dochodzenie praw w przypadku spadkobierców.
- Czy sporządzenie przez geodetę opinii technicznej dotyczącej stanu nieruchomości na dzień 31 grudnia 1998 jest podstawą uregulowania z art. 73?

- Jeżeli jest działka z klasyfikacją dr, w całości pod drogę publiczną, ale w EGiB jest zapis właściciel UG, władający SP, ale bez dokumentów własności, to można wnioskować do wojewody z art. 73? Czy to raczej art. 5?
- Czy wszystkie drogi nabyte na podstawie ZRID-u lub na podstawie przepisu art. 73 należy przekazać na rzecz Powiatowego Zarządu Dróg?
- Czy przy regulacji z art. 73 musi być księga wieczysta? Czy wystarczy uchwała o zaliczeniu do kategorii dróg publicznych?
- Oświadczenie geodety, że w ewidencji gruntów była jako druga przesłanka art. 73 ust. 1, czyli nieprzysługiwanie Skarbowi Państwa albo gminie prawa własności do nieruchomości, czyli nie może być księgi, bo przesłanka nie zostaje zachowana. Czy wystarczy, że burmistrz złoży oświadczenie, że utrzymywał tę drogę?
- Podział nastąpił w latach 80-tych bez wywłaszczenia. Właściciele nie doszli wówczas do porozumienia po podziale z miastem w zakresie wykupu, bo chcieli uzyskać więcej. W dacie podziału płoty były już odsunięte, więc w zasadzie podział sankcjonował sytuację, która była i trwa do teraz. Droga była i jest gruntowa, chcemy położyć płyty. Czy przepis art. 73 ma szansę powodzenia?
- Nie możemy skorzystać z drogi za pośrednictwem art.73 ponieważ 90% dróg nie jest publiczne; obok dróg, od osób prywatnych mamy kilkaset działek wydzielonych wzdłuż drogi; jakim trybem możemy skomunalizować działki przylegle, na których zazwyczaj jest rów?
- Czy art. 5 ustęp 1 obecnie nie funkcjonuje?
- Art. 73 przepisów wprowadzających jako podstawa prawna procedury regulacyjnej, art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – skutki wydzielenia gruntu pod drogę publiczną, problem zasiedzenia gruntu zajętego pod drogę, wywłaszczenia pod drogi i zwrot wywłaszczonych nieruchomości.
- Dochodzenie praw z art. 73 dróg gminnych w przypadku spadkobierców; niejednokrotnie jest tak, że strony zaginęły, wyjechały, czasem nawet za ocean. Jak ustalić/dochodzić, kto jest spadkobiercą?
- Drogi z art. 73 – niedoprecyzowane przepisy; załączniki do wniosku; teoretycznie jest rozpiska, jakie załączniki są potrzebne, ale niewystarczająca, np. sporządzanie map przez geodetów - z operatem czy bez? Wydawać decyzję, czy nie? Czy tylko wojewoda powinien ją wydać? Szczegółowe omówienie, co powinno być w załącznikach. Brak przepisów, w jaki sposób można sobie z tym poradzić. Regulować to procesem sądowym czy administracyjnie? Co mogłaby zrobić gmina, żeby to uregulować?
- Czy w uzasadnieniu decyzji podziałowej musimy napisać, że działka z mocy prawa staje się własnością gminy? Czy wystarczy określić przeznaczenie w MPZP?
- Czy można regulować stan drogi publicznej na podstawie przepisu art. 73, jeżeli właścicielem drogi jest parafia?
- Czy można przejąć drogę publiczną na podstawie przepisu art. 73, jeżeli właścicielem są Lasy Państwowe?
- Jakich dokumentów może wymagać wojewoda przy zastosowaniu przepisu art. 7 dot. mienia gromadzkiego?
- Czy postępowanie dot. nowej ustawy będzie zbliżone do przepisu art. 73 czy ZRID?
- Jak wygląda kwestia podziału nieruchomości pod drogę w kontekście przepisów stanowiących, że podziału się nie dokonuje, jeżeli Wojewoda wydał decyzję? Czy projekt podziału stanowi załącznik do decyzji Wojewody oraz czy organ ten ma obowiązek dążyć do ustalenia konkretnego przebiegu drogi.
- Kto składa wniosek o podział nieruchomości na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami i czy prywatny właściciel sam przewiduje przekazanie części podzielonej nieruchomości gminie pod drogę? Jaki jest cel tego przepisu, biorąc pod uwagę, że przejęcie działki z

mocy prawa nie nakłada na gminę obowiązku wybudowania na niej drogi?
- Czy wystarczające jest dokonanie zgłoszenia robót budowlanych dotyczących utwardzenia terenu oraz czy może to stanowić dowód w sprawie?
- Jakie dowody należy załączyć, aby unormować stan drogi gminnej z art 73, której odwodnienie liniowe znajduje się w obrębie działki prywatnej? Faktury mają kategorie B5 archiwizacji.
- Jeśli Wojewoda wyda decyzję o przejściu własności działki na gminę, to wówczas poprzedni właściciel nie otrzymuje żadnego odszkodowania?
- Jak należy postąpić w sytuacji złożenia wniosku w trybie art. 73 do wojewody, gdy wskazano spadkobierców, lecz postępowanie zostało zawieszone z uwagi na brak przeprowadzonego postępowania spadkowego? Czy w takiej sytuacji możliwe jest uzyskanie decyzji pozytywnej oraz jakie działania powinna podjąć gmina, aby uniknąć zawieszenia postępowania, w szczególności, gdy spadkobiercy nie są znani?
- Czy w trybie art. 73 ustala się stan własności zarówno na dzień obecny, jak i na dzień 31 grudnia 1998 r.?
- Jak należy postąpić w sytuacji złożenia wniosku w trybie art. 73 do wojewody, gdy wskazano spadkobierców, lecz postępowanie zostało zawieszone z uwagi na brak przeprowadzonego postępowania spadkowego? Czy w takiej sytuacji możliwe jest uzyskanie decyzji pozytywnej oraz jakie działania powinna podjąć gmina, aby uniknąć zawieszenia postępowania, w szczególności, gdy spadkobiercy nie są znani?
- Czy w trybie art. 73 ustala się stan własności zarówno na dzień obecny, jak i na dzień 31 grudnia 1998 r.?

4. Umowy, darowizny, zasiedzenie i wywłaszczenie

Zagadnienia programowe

- umowa, darowizna, zamiana, zasiedzenie, wywłaszczenie, podział i przejęcie działki.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „umowy, darowizny, zasiedzenie i wywłaszczenie”: właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case’y

- Zasiedzenie dróg niepublicznych – jakie możliwości ma gmina w tym zakresie?
- Czy osoba prywatna może zasiedzieć część pasa drogowego drogi gminnej (ogrodzenie posesji przyległej do drogi)?
- PRZYKŁAD: rolnik twierdzi, że skoro użytkuje grunt, to należy mu się on przez zasiedzenie. Jak to uregulować? Uregulowanie dzierżaw – wskazówki i informacje.
- Regulacja działek pod drogi, drogi wewnętrzne z wyjątkiem zasiedzenia – jak można to uregulować inaczej, niż przez zasiedzenie? Sąd podjął decyzję, że nie można ich regulować przez zasiedzenie. Z trybu administracyjnego również nie można, więc jak zrobić to w inny sposób?
- Drogi wewnętrzne - zasiedzenie przez JST. Istnieją odmienne zdania czy gmina może zasiedzieć drogę, czy nie? Jak podchodzą do tego sądy? Gmina nie jest właścicielem, ale są osoby, które są właścicielami i nie żyją – jak przyspieszyć procesy w tym przypadku? Jak nakłonić do postępowań spadkowych?
- Jak powinna wyglądać cała procedura zasiedzenia?
- Zasiedzenie na Skarb Państwa od A do Z – jaki ma przebieg?
- Zasiedzenie na wniosek do sądu, jakie dokumenty są potrzebne?
- Zasiedzenie – przypadki, kiedy gmina składa wniosek do sądu oraz kiedy wniosek składa petent. Analiza różnych przypadków.

- Regulacje stanów prawnych pod drogi przy wywłaszczeniach, które były prowadzone w latach 70. i brak decyzji. Jak uregulować księgi wieczyste, jak przeprowadzić zasiedzenia w przypadku gruntów, które mają na terenie innej gminy?
- Jak postępować w przypadku bezumownego użytkowania terenów, kiedy rolnicy zajmują drogi pod uprawy?
- Przykłady prawidłowego rozwiązania spraw zasiedzeniowych. Zasiedzenie udziału w nieruchomości.
- Czy zawarcie umowy cywilnoprawnej, np. najmu czy dzierżawy lub użyczenia przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości?
- Jak możliwość zasiedzenia drogi ma się do przepisów Ustawy o drogach publicznych i możliwości pozostawania obcych obiektów w pasie drogowym, jeżeli nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu?
- Czy na posiadanie można zawrzeć umowę?
- Czy w sytuacji, gdy współwłaściciele nieruchomości nie żyją, a gmina posiada większościowy udział we współwłasności, możliwe jest nabycie własności przez zasiedzenie?
- Czy w sytuacji, gdy formalnie nie została utworzona droga, a nieruchomość jest faktycznie wykorzystywana jako tzw. droga polna, możliwe jest nabycie jej przez osobę prywatną w drodze zasiedzenia?
- Jakie przesłanki i procedury należy spełnić w celu zasiedzenia nieruchomości użytkowanej przez szkołę od ponad 30 lat (np. jako plac zabaw, boisko, a obecnie parking)?
- Jakie przesłanki i procedury należy spełnić w celu zasiedzenia nieruchomości użytkowanej przez szkołę od ponad 30 lat (np. jako plac zabaw, boisko, a obecnie parking)?
- Zasiedzenie dróg niepublicznych – jakie możliwości ma gmina w tym zakresie?

5. Podziały, ZRID i poszerzanie dróg

Zagadnienia programowe

- linie rozgraniczające, podziały, przejście własności, ograniczenia praw i wypłata odszkodowań.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „podziały, zrid i poszerzanie dróg”: właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case’y

- Skutki decyzji o podziale nieruchomości, w wyniku której zostaje wydzielona działka przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Co w przypadku, gdy chcemy zasiedzieć działki pod drogę, których jest około 40, jeżeli w innych księgach będą to 40 x 2000?
- W planie zagospodarowania przestrzennego figuruje zapis KDD. Czy przy podziale jest obowiązek wydzielenia pasa pod drogę z działki prywatnej?
- Czy koszty wydzielenia działki rolnej na poszerzenie pasa drogowego ponosi wnioskodawca? Czy gmina musi zwrócić środki za podziały?
- Czy wniosek do starosty należy złożyć na pas główny drogi lub na pas główny wraz z poszerzeniami? Czy można tylko na poszerzenia drogi, które znajdują się na gruntach prywatnych?
- Droga znajduje się na dwóch równoległych działkach, przy czym na drugiej znajduje się w całości. Na drugiej działce zajmuje 50 % jej szerokości. Czy jest narzędzie pozwalające na etapie budowy lub przebudowy drogi na ustalenie jednej działki drogowej?
- Trzy działki przy podziałach miały przejść na poszerzenie pasa drogi, z tego dwie są wpisane w księdze wieczystej oraz w EGIB jako własność gminy, a działka znajdująca się pośrodku figuruje na starego właściciela, który już nie żyje. Co w tej sytuacji?

- Co w przypadku braku księgi wieczystej?
- Co z drogą prywatną, która ma 14 współwłaścicieli, z czego połowa nie żyje i nie ma założonej księgi wieczystej? Pozostałe osoby chcą przekazać drogę gminie. Czy istnieje jakieś rozwiązanie, aby przejąć drogę?
- Jak właściwie skompletować wniosek?
- Czy przy podziale z urzędu musi być akt notarialny?
- Czy w przypadku komunalizacji dróg o nieuregulowanym stanie prawnym, pozostających we władaniu samoistnym gminy, możliwe jest jej przeprowadzenie, jeżeli po analizie ksiąg wieczystych oraz LWH jako właściciele ujawnione są osoby prywatne?
- Czy dopuszczalne jest wydanie opinii bez uprzedniego wydzielenia pasa drogowego zgodnie z miejscowym planem, z założeniem jego ewentualnego wydzielenia w przyszłości w przypadku poszerzenia drogi?

6. Odszkodowania i rozliczenia z właścicielami

Zagadnienia programowe

- przesłanki nabycia z mocy prawa, decyzja wojewody, data zajęcia, dowody i odszkodowanie.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „odszkodowania i rozliczenia z właścicielami”: właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case’y

- Wypłata odszkodowań właścicielom nieruchomości zajętych pod drogi. Problemy z długotrwałym procesem ustalania wysokości odszkodowań i ich wypłaty.
- Czy zjazd z drogi gminnej na posesję jako obiekt budowlany podlega wycenie w ramach odszkodowania, jeżeli zjazd nie stanowi części drogi publicznej i obsługuje nieruchomość przyległą?
- Droga znajduje się we władaniu, brak kategorii drogi gminnej. Czy na taką drogę można złożyć wniosek do starosty? Co wtedy z odszkodowaniem?
- Kto przeprowadza rozprawę administracyjną w sprawie o odszkodowanie za wywłaszczenie?
- Kiedy gmina ujawnia prawo własności w KW, czy przed wypłatą odszkodowania?
- Czy wypłata odszkodowania odbywa się na podstawie protokołu z rokowań, czy trzeba jeszcze podpisać dodatkowy dokument?
- Czy do odszkodowania doliczamy VAT?
- Jak najsprawniej uzyskać numer rachunków do wypłaty odszkodowań z tytułu decyzji ZRID? Jeśli osoba, której przysługuje odszkodowanie poda numer konta już po terminie wypłaty, to czy gmina musi wypłacić odszkodowanie z odsetkami?
- Czy w uzgodnieniach można wpisać, że odszkodowaniem są koszty podziału i zawarcia aktu?
- Czy brak podjęcia rozmów dot. ustalenia odszkodowania jest traktowane jako negatywny wynik rokowań?
- Czy w przypadku zrzeczenia się odszkodowania przez byłych właścicieli, to w umowie lub porozumieniu należy wpisać wysokość odszkodowania? Czy należy wpisać, że wysokość odszkodowania wynosi 0 w związku z jego zrzeczeniem się? Czy wystarczy sformułowanie, że zrzekli się odszkodowania?
- Czy w przypadku ustalenia wysokości odszkodowania za działki przejęte na podstawie decyzji ZRID i braku numeru konta, trzeba przelać pieniądze do depozytu sądowego?
- Jeżeli nie ma KW, to czy odszkodowanie też będzie naliczane?
- Czy w przypadku przejęcia nieruchomości pod drogę dotychczasowy właściciel musi złożyć wniosek o odszkodowanie, czy gmina może czekać, aż właściciel sam wystąpi z takim roszczeniem?

- Czy zgłoszenie musi być z terminem sprzed wejścia w życie ustawy o regulacji stanu prawnego?
- Wypłata odszkodowań właścicielom nieruchomości zajętych pod drogi. Problemy z długotrwałym procesem ustalania wysokości odszkodowań i ich wypłaty.

7. Grunty pod drogami wewnętrznymi

Zagadnienia programowe

- własność gminy i osób prywatnych, służebności, korzystanie publiczne, przejęcie i obowiązki zarządcy terenu.
- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „grunty pod drogami wewnętrznymi": właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case'y

- Regulacje stanów prawnych pod drogi: w przypadku spadków gmina chce nabyć grunt pod drogi i nie ma ujawnionych spadkobierców. Sprawy dotyczące spadkobierców, co wtedy zrobić, jak najskuteczniej i najszybciej coś takiego rozwiązać?
- PRZYKŁAD: gmina chciałaby skomunalizować działkę będącą kiedyś mieniem wiejskim (gromady). Obecnie działka jest ogrodzona i zajęta przez osobę prywatną. Jest polecenie, aby skomunalizować tę działkę - jak to zrobić i jakim trybem? W księgach widnieje gromada, w ewidencji gruntów - osoba prywatna; w ewidencji jest błędny wpis bez podstawy prawnej.
- Czy właściciel, który posiada grunt rolny przylegający do wybudowanej drogi technicznej w ramach autostrady może poruszać się po tej drodze? Czy musi otrzymać zgodę na przejazd od zarządcy drogi - GDDKiA w celu dojazdu do nieruchomości? Czy droga techniczna jest ogólnodostępna?
- Czy działka gruntowa objęta zamkniętą księgą gruntową traktowana jest jako odrębna nieruchomość?
- Działka - droga wewnętrzna zaorana przez rolnika, który zgadza się na wydanie gruntu i sporządzenie protokołu z jego przejęcia. Jak przejąć grunt bez obecności geodety i bez ustalenia granic? Kto powinien pokryć koszty geodety?
- Czy koszty ewentualnego operatu szacunkowego przy przejęciu z przepisu art. 98, przy ewentualnych rokowaniach można potrącić z odszkodowania, czy zawsze płaci gmina?
- Użytkowanie gruntów prywatnych - mieszkańcy użytkują grunt jako drogę - gmina ma problem: wykupić czy nie wykupić?
- Czy można zasiedzieć drogę polną, dojazdową do gruntów rolnych, czy muszą być widoczne urządzenia na drodze lub utwardzenie?
- Czy gmina może zasiedzieć drogę, której władającym wg ewidencji gruntów jest Skarb Państwa?
- Kto jest ważniejszy – samoistny posiadacz w ewidencji gruntów czy właściciel w KW?
- Czy musimy wystąpić do sądu z pytaniem czy zostało przeprowadzone postępowanie spodkowe?
- Czy możliwe jest wydanie opinii negatywnej wobec projektu, w którym geodeta proponuje wydzielenie pasa pod drogę zgodnie z planem miejscowym, w sytuacji, gdy gmina obecnie nie zgłasza potrzeby jego przejęcia?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy podział nieruchomości z 2004 r. nie został ujawniony w księdze wieczystej osoby fizycznej?

8. Wpisy w KW i EGiB oraz zakończenie regulacji

Zagadnienia programowe

- operat geodezyjny, decyzje, protokoły, ujawnienie praw w KW i EGiB oraz rozliczenie nakładów.

- Praktyczna procedura dotycząca obszaru „wpisy w kw i egib oraz zakończenie regulacji”: właściwość, dokumenty, terminy, dowody i najczęstsze błędy.

Pytania / case’y

- Większość dróg na terenie gminy wpisana jest w EGIB jako własność urzędu gminy, ale nie mamy żadnych dokumentów stwierdzających własność gminy. Jaką ścieżkę uregulowania stanu wybrać?
- Czy gmina musi ustalić spadkobiercę, jeżeli osoba widniejąca w KW nie żyje? Czy pozostaje to w kwestii organu prowadzącego postępowanie spadkowe?
- Prawo własności ma ujawnić gmina. Mamy decyzję, ale w KW w dziale III jest ustanowiona służebność drogowa. Jak uniknąć jej wpisu - wniosek o założenie KW bez obciążeń czy później wykreślić?
- Czy operat szacunkowy może sporządzić pracownik urzędu z uprawnieniami?
- W protokole połowa dróg widnieje jako drogi gminne, w połowie przypisane do starostwa. Jednak są księgi na powiat, natomiast w ewidencji wpisana jest gmina. Jak to uregulować? Protokół sporządzony był 5 lat temu.
- Jakie skuteczne działania należy podjąć w celu uregulowania stanu prawnego i ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności gminy w stosunku do pozostałych działek zajętych pod drogi gminne?
- W jakiej ustawie jest uregulowana sprawa stanu spokojnego posiadania?
- Czy można zasiedzieć nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym?
- PKP deklaruje przekazanie użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych drogami. Czy mogą być to drogi gminne?
- Działka zajęta pod drogę jest przewidziana do uregulowania. W wykazie synchronizacyjnym wpisana jest własność dawnej gminy katastralnej i to samo znajduje się w KW. Czy wystąpić do wojewody o komunalizację?
- Co w przypadku, gdy działka jest we władaniu gminy, ale nie ma KW, jest LWH na osoby zmarłe?
- Jeżeli nie ma KW, to czy trzeba robić synchronizację i badać LWH?
- Jeżeli nie ma KW, a w EGiB jest wpisane posiadanie gminy, to czy trzeba wymagać dodatkowych dokumentów?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy podział nieruchomości z 2004 r. nie został ujawniony w księdze wieczystej osoby fizycznej?
- Czy gmina jest zwolniona z opłaty za wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków w przypadku ujawnienia prawa na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z art. 40b ust. 2 pkt 4 lit. a?
- Czy w przypadku przejmowania nieruchomości pod drogi, gdy właścicielowi przyznawana jest nieruchomość zamienna w ramach odszkodowania, istnieje obowiązek sporządzenia operatu szacunkowego, czy wystarczające jest ustalenie wartości w protokole uzgodnień?
- Czy gmina jest zwolniona z opłaty za wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków w przypadku ujawnienia prawa na podstawie decyzji wydanej w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z art. 40b ust. 2 pkt 4 lit. a?
- Czy w przypadku przejmowania nieruchomości pod drogi, gdy właścicielowi przyznawana jest nieruchomość zamienna w ramach odszkodowania, istnieje obowiązek sporządzenia operatu szacunkowego, czy wystarczające jest ustalenie wartości w protokole uzgodnień?

Prowadzący:

Adam Müller – doktor nauk prawnych, radca prawny. Wieloletni praktyk Urzędu Miejskiego w Łabiszynie zajmujący się między innymi gospodarką nieruchomościami, w tym regulacją stanów prawnych. Interesuje się i bada wszelkie aspekty związane z prawem nieruchomości, zarówno w ramach prawa cywilnego i administracyjnego, ale także postępowania administracyjnego i kompensacyjnej funkcji prawa karnego. Poza wykształceniem prawniczym, uzyskał także licencjat z administracji o specjalności: zarządzanie i obrót nieruchomościami. Przeprowadził setki praktycznych godzin szkoleniowych dla pracowników administracji publicznej.

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