

**Art. 73\***

1. Nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, wypłaca:

- 1) gmina – w odniesieniu do dróg będących w dniu 31 grudnia 1998 r. drogami gminnymi,
- 2) Skarb Państwa – w odniesieniu do pozostałych dróg.

3. Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest ostateczna decyzja wojewody.

3a. Jeżeli istnieje konieczność określenia granic nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, wydając decyzję, o której mowa w ust. 3, nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości.

4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 i 2, będzie ustalane i wypłacane według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek właściciela nieruchomości złożony w okresie od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego okresu roszczenie wygasa.

5. Podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania stanowi wartość nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie ustawy, przy czym nie uwzględnia się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

**Art. 103\***

1. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, do dnia 31 października 1998 r., wykaz dróg krajowych i wojewódzkich.

2. Dotychczasowe drogi gminne oraz lokalne miejskie stają się z dniem 1 stycznia 1999 r. drogami gminnymi.

3. Z dniem 1 stycznia 1999 r. dotychczasowe drogi krajowe i wojewódzkie, nie wymienione w ust. 1, stają się drogami powiatowymi.

4. Zarząd drogi powiatowej lub wojewódzkiej, który przejął właściwe drogi, jest następcą prawnym dotychczasowego zarządu drogi. Przepis art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 115, poz. 741 i z 1998 r. nr 106, poz. 668) stosuje się odpowiednio.

5. Następcą prawnym dotychczasowego zarządu drogi publicznej wstępuje w jego prawa i obowiązki, w szczególności wynikające z zawartych umów i porozumień oraz decyzji administracyjnych.

*\*z ustawy z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*



Przygotowanie dokumentacji geodezyjnej

# Uwłaszcz za odszkodowanie

ZENON MARZEC

**Nieruchomości gruntowe zajęte pod drogi publiczne powinny być pod względem prawnym traktowane tak samo jak wszystkie inne nieruchomości. Uregulowanie ich stanu prawnego może odbywać się na zasadach ogólnych (kupno-sprzedaż, zasiedzenie), poprzez wywłaszczenie (cel publiczny), a także w trybie szczególnym (ustawa z 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną). Zajmijmy się tym ostatnim przypadkiem.**

**S**tan prawny gruntów pod drogami w większości jest nieuregulowany, często niezwykle zagmatwany, a zapisy w ewidencji gruntów bardzo rzadko opierają się na dochodzeniu stanu prawnego, raczej odzwierciedlają faktyczne użytkowanie pasa drogowego w terenie. Tymczasem wydaje się oczywiste, że nieruchomości zajęte pod drogi publiczne powinny być pod względem prawnym traktowane tak samo jak wszystkie inne nieruchomości. Dotyczy to w szczególności:

- prawnego ustalenia granic nieruchomości,
- uregulowania własności gruntu zajętego pod drogi poprzez założenie ksiąg wieczystych,
- właściwego podziału na działki ewidencyjne, prawidłowego obliczenia powierzchni oraz dokonania aktualnych i poprawnych zapisów w ewidencji gruntów.

Uregulowanie stanu prawnego gruntów pod drogami publicznymi może nastąpić w wyniku:

- wykupu gruntów,
- scalenia gruntów rolnych i leśnych,
- podziału nieruchomości i przejęcia (z urzędu lub na wniosek) dróg na rzecz Skarbu Państwa (gminy),
- wybudowania drogi publicznej z udziałem czynu społecznego,
- zasiedzenia,
- wywłaszczenia.

**Tryb szczególny**

Uregulowanie stanu prawnego gruntów pod już istniejącymi drogami w wyżej wymieniony sposób może być bardzo trudne, a niekiedy wręcz niemożliwe. Na przykład tryb wywłaszczenia może być zastosowany do takich nieruchomości, na których jeszcze nie zrealizowano celu publicznego. Po wybudowaniu drogi nie można nieruchomości zajętej pod tę budowę wywłaszczyć.

i tryb postępowania

# enie waniem

FOT. MICHAŁ PRZYGODA

Należy zastosować tu tryb cywilno-prawny (kupić nieruchomości). Co jednak zrobić, jeśli właściciel jest nieznany lub brakuje jego zgody na sprzedaż? W tym stanie rzeczy uchwalanie przez Sejm ustawy, która w istocie nacjonalizuje (komunalizuje) grunty zajęte pod drogi publiczne, należy uznać za rozwiązanie niezwykle korzystne zarówno dla zarządców dróg

publicznych, jak i dla właścicieli gruntów pod drogami, którzy otrzymają za grunty odszkodowanie równe ich wartości rynkowej.

Cały ten problem uregulowany został w art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. – *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (DzU nr 133, poz. 872), zmienionej ustawą z 11 kwietnia 2001 r. *o zmianie ustaw: o samorządzie gminnym, o samorządzie powiatowym, o samorządzie województwa, o administracji rządowej w województwie oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (DzU nr 45, poz. 497). Z mocy tego przepisu od 1 stycznia 1999 r. właścicielem nieruchomości i ich części zajętych pod drogi publiczne stał się odpowiednio Skarb Państwa, gmina, powiat lub województwo samorządowe (patrz ramka na s. obok).

**Pojęcie drogi publicznej** należy przyjąć z ustawy z 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (DzU nr 71 z 2000 r., poz. 838 z późniejszymi zmianami). Droga publiczną jest droga zaliczona na podstawie tej ustawy do jednej z kategorii dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych, przy czym ulice leżące w ciągu tych dróg należą do tej samej kategorii.

## Przesłanki warunkujące uwłaszczenie.

Aby można było dokonać uwłaszczenia dróg w wyżej opisanym trybie, grunt musi spełniać równocześnie następujące warunki:

- zajęcie pod drogi publiczne,
- pozostawanie we władaniu Skarbu Państwa lub gminy,
- nie może stanowić własności Skarbu Państwa lub gminy.

**Zajęcie pod drogi publiczne.** Podstawową cechą drogi publicznej było zaliczenie na dzień 31 grudnia 1998 r. drogi powszechnie dostępnej do jednej z ustawowych kategorii dróg. Jeżeli zatem droga nie została zaliczona najpóźniej do tego dnia do jednej z tych kategorii, to nie była drogą publiczną (lecz drogą wewnętrzną) i nie może być uwłaszczona w trybie omawianych przepisów. O zaliczeniu dróg do poszczególnych kategorii (przed 1 stycznia 1999 r.) traktowały następujące przepisy:

- droga krajowa – uchwała Rady Ministrów,
- droga wojewódzka – rozporządzenie ministra komunikacji,
- droga gminna – uchwały wojewódzkich rad narodowych oraz (od 1990 r.) zarządzenia wojewody,
- droga zakładowa – uchwała rady gminy.

R E K L A M A

Centrum Promocji Informatyki zaprasza w dniach 28-29 listopada 2002 r. na IX konferencję

# GIS W PRAKTYCE

pod redakcją prof. Bogdana Ney

Spotkania te od pierwszej edycji zapisały się w kalendarzu imprez branżowych. Ankiety przeprowadzone wśród licznych uczestników dotychczasowych konferencji wskazują na wysoki poziom merytoryczny i organizacyjny tych spotkań. Liczymy, że tegoroczna impreza również zakończy się sukcesem, pozwoli nawiązać ciekawe kontakty, a występującym w programie firmom umożliwi pozyskanie nowych klientów. Miejsce konferencji gwarantuje jej uczestnikom komfortowy pobyt i usługi na najwyższym poziomie.

## PROGRAM:

- ◆ **Informatyzacja gospodarki przestrzennej w świetle projektowanych przepisów prawnych** – prof. Bogdan Ney, Polska Akademia Nauk, Instytut Geodezji i Kartografii
- ◆ **Europejski program monitoringu środowiska i bezpieczeństwa** – prof. Adam Linsenbarth, Instytut Geodezji i Kartografii
- ◆ **Regionalny SIP Mazowsza – koncepcja, stan realizacji** – prof. Stanisław Białousz, Politechnika Warszawska
- ◆ **Postęp prac nad informatyzacją planów zagospodarowania przestrzennego w poznańskim systemie informacji przestrzennej** – Ewa Krzyżanowska-Walaszczyk, Krzysztof Cesar, Lech Podbuz – Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
- ◆ **GIS a sytuacje nadzwyczajne i akcje ratownicze** – Andrzej Sambura, Grzegorz Myrda, Instytut Systemów Przestrzennych i Katastralnych
- ◆ **System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania – koncepcja i realizacja** – Jacek Frąckowiak, ComputerLand S.A.
- ◆ **ArcGIS 8 – nowoczesna technologia GIS firmy ESRI** – Mirosław Dębski, ESRI Polska
- ◆ **Wyniki doświadczeń WPG S.A. z wdrożenia Topograficznej Bazy Danych dla województwa kujawsko-pomorskiego** – Jacek Uchański, Warszawskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne S.A.
- ◆ **Dyskusja panelowa** – moderator prof. Bogdan Ney
- ◆ **Swoje wystąpienia zadeklarowały firmy:** Bałtyckie Centrum SIP z Gdańska, Neokart GIS z Warszawy, OPeGieKa Elbląg

Miejsce konferencji: Centrum Kongresowe „Warszawianka” w Jachrance k. Warszawy

Program konferencji oraz formularz zgłoszeniowy: [www.cpi.com.pl](http://www.cpi.com.pl)

Koszt udziału: 600 zł + 22% VAT + pakiet pobytowy

Biurowo Organizacyjne: CPI (0 22) 870 69 10 (78), faks (0 22) 870 69 41 (95), e-mail: [iwona@cpi.com.pl](mailto:iwona@cpi.com.pl)

Uchwały te (i zarządzenia) podlegały opublikowaniu w wojewódzkich dziennikach urzędowych.

**Ustalenie przestrzennego zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną.** O przestrzennych granicach zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną rozstrzyga stan jej urządzenia w dniu 31 grudnia 1998 r. W przypadku dróg nie urządzonych są to granice faktycznego korzystania z nieruchomości w taki sposób, jak korzysta się z drogi. Należy nadmienić, że bez znaczenia pozostaje tu stan uwidoczniiony w ewidencji gruntów, a także ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym opracowane linie rozgraniczające. Liczą się jedynie granice faktycznego zajęcia pod drogi publiczne.

**Pozostawianie nieruchomości we władaniu Skarbu Państwa lub gminy.** Niezbędne jest wykazanie, że takie władztwo Skarbu Państwa lub gminy zachodziło poprzez wykonywanie różnorodnych czynności z tym związanych (za pośrednictwem różnych jednostek organizacyjnych powołanych do utrzymania i eksploatacji dróg).

**Skarbowi Państwa ani gminie nie przysługuje prawo własności.** Jeżeli w dostępnej procedurze podmioty te nie mogą wykazać przysługującego im prawa własności poprzez okazanie prawomocnych dokumentów, orzeczeń administracyjnych, postanowień sądów, to w stosunku do takich i tylko takich nieruchomości mogą być zastosowane omawiane przepisy.

**Decyzja wojewody.** Podstawą ujawnienia nowego właściciela w KW jest ostateczna decyzja wojewody. Decyzja ta ma charakter deklaratoryjny – potwierdzający skutek zaistniały z mocy samego prawa. Wojewoda rozstrzyga, czy 1 stycznia 1999 r. dany podmiot publiczno-prawny stał się właścicielem nieruchomości w wyniku spełnienia się 31 grudnia 1998 r. wszystkich wyżej wymienionych ustawowych przesłanek.

W związku z tym wniosek zarządcy drogi do wojewody powinien zawierać następujące załączniki:

- dokument stanowiący podstawę prawną do zaliczenia drogi do określonej kategorii dróg publicznych,
- dokumenty dotyczące stanu prawnego nieruchomości (na 31 grudnia 1998 r.),
- dokumenty potwierdzające faktyczne władztwo zarządcy drogi w odniesieniu do gruntów zajętych pod drogi publiczne do 31 grudnia 1998 roku, polegające np. na budowie, utrzymaniu i eksploatacji dróg, obiektów inżynierskich i urządzeń technicznych,

- protokół z ustalenia granic nieruchomości lub ich części zajętych pod drogę publiczną,

- dokumentację geodezyjną w postaci wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów lub opracowanych i przyjętych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego map podziału (wykonaną zgodnie z podanymi niżej zasadami).

### Dokumentacja geodezyjna do uwłaszczenia dróg

Niestety, swoistą normą stał się brak jednoznacznie ustalonych zasad wykonywania dokumentacji geodezyjnej oraz standardu technicznego, mimo że obowiązuje nowy przepis wymuszający wykonanie określonych zadań geodezyjnych. Zaproponowany poniżej sposób postępowania nie jest więc normą, wynika raczej z naszych doświadczeń i interpretacji przepisów prawa:

- Zarządca drogi (właściciel) decyduje się na to uregulowanie stanu prawnego gruntów na pewnym odcinku drogi. Decyzja ta powinna dotyczyć uregulowania kompleksowego, to znaczy efektem powinno być wpisanie do KW jednej (lub kilku) działek pod drogą w danym obrębie ewidencyjnym. Prawdopodobnie zarządcą własnymi siłami nie wykona tego zadania i zleci je wyspecjalizowanej firmie geodezyjnej.

- Zleceniobiorca przeprowadza badanie stanu prawnego, aby stwierdzić, które grunty mogą być przyjęte w trybie wyżej opisanej ustawy. Granice pasa drogowego należy ustalić poprzez: wznowienie granic, przyjęcie granic według stanu ujawnionego w ewidencji gruntów lub podział nieruchomości.

- Po stwierdzeniu zajęcia gruntów pod drogę należy całość postępowania przeprowadzić zgodnie z art. 39 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* lub dokonać podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (bez wydawania decyzji zatwierdzającej podział).

- Tak sporządzona dokumentacja (wyrysy lub mapy podziału) po przejściu jej do zasobu geodezyjno-kartograficznego, stanowić będzie załącznik do wniosku do wojewody o uwłaszczenie.

- Wojewoda wydaje decyzję o uwłaszczeniu, która jest podstawą wpisu do KW.

- Oprócz uregulowania stanu prawnego gruntów pod drogami publicznymi w trybie ustawy z 13 października 1998 r. może zaistnieć konieczność dokonywania innych regulacji, np. poprzez zasiedzenie lub

w drodze wykupu. Natomiast zajęte bezprawnie grunty drogowe powinny być zwrócone. W tym celu należy sformułować odpowiednie żądania wydania nieruchomości.

### Stabilizacja granic pasa drogowego

Po uregulowaniu stanu prawnego gruntów pod drogą, granice pasa drogowego powinny być zastabilizowane znakami granicznymi. Sposób stabilizacji oraz rodzaje typowych znaków granicznych określają przepisy *rozporządzenia ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości* (DzU nr 45). Coraz częściej zarządcy dróg, szczególnie krajowych i wojewódzkich, życzą sobie, aby znaki graniczne były innego rodzaju (znacznie wyższe, z oznaczeniem „PD”, pomalowane itp.). Jeżeli chodzi o procedury utrwalania punktów granicznych, to obowiązuje tu wysłanie do zainteresowanych zawiadomień o czynnościach utrwalenia punktów granicznych oraz spisanie odpowiedniego „Protokołu z utrwalenia punktów granicznych”.

### Roszczenia odszkodowawcze

Za grunty pod drogi publiczne dotychczasowym właścicielom należy się odszkodowanie w wysokości równej rynkowej wartości tych gruntów. Odszkodowanie ustalane jest na wniosek właściciela złożony w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2005 r. Po upływie tego czasu roszczenie wygasa.

Warunki, jakie muszą być spełnione dla wypłacenia odszkodowania:

- stwierdzone prawo własności,
- prawomocna decyzja wojewody,
- zachowany termin roszczenia,
- odszkodowanie wypłaca się według zasad i trybu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odszkodowanie ustala starosta w drodze decyzji administracyjnej, według stanu nieruchomości na 1 stycznia 1999 r. i według cen na dzień orzekania. Dopuszcza się też przydzielenie nieruchomości zamiennej. Odszkodowanie należy wypłacić w ciągu 14 dni od uprawomocnienia się decyzji. Koszty postępowania ponosi starosta, a odszkodowanie wypłaca odpowiednio gmina lub Skarb Państwa.

Autor jest współwłaścicielem Agencji Geodezyjno-Prawnej „Grunt” z Warszawy