



MIASTO - OGRÓD
PODKOWA LEŚNA

Regulacja stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi



„Kontrola działań Urzędu Miasta w zakresie zabezpieczenia interesów miasta w odniesieniu do odszkodowań za zajęte pasy drogowe”

Zalecenia pokontrolne:

- wykonanie ewidencji i inwentaryzacji wszystkich gruntów zajętych pod drogi;
- uregulowanie stanu prawnego gruntów zajętych pod pasy drogowe w księgach wieczystych;
- opracowanie zasad i procedur postępowania z wnioskami odszkodowawczymi;
- podejmowanie negocjacji z byłymi właścicielami nieruchomości zajętych pod pasy drogowe, gdyż to powinno bardzo przyspieszyć proces odszkodowawczy.



Podkowa Leśna - drogi

Drogi publiczne według kategorii:

- **wojewódzkie** (nr 719)
- **powiatowe** (ul. Brwinowska i ul. Jana Pawła II, fragment ul. Brwinowskiej w Milanówku)
- **gminne** (77 dróg wymienionych w uchwale Nr 245 Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie zaliczenia dróg publicznych na terenie M. St. Warszawy i województwa stołecznego warszawskiego do kategorii dróg lokalnych miejskich oraz dróg gminnych + ul. Parkowa)

Drogi wewnętrzne:

część ul. Wiewiórek, Gołębiej, Konwalii, Borowin i Głogów oraz ulice Jastrzębia, Słowików, Głuszcowa, Sowa, Dzików, Wierzbowa, Wiązowa, Leśna, Świerkowa, Sportowa, Różana, Irysowa, Jaśminowa, Kalinowa



Podkowa Leśna - drogi

liczba działek stanowiących użytek dr – drogi – **325**, w tym:

- **273** działki zajęte pod drogi publiczne (**gminne – 262**);
- **52** działki zajęte pod drogi wewnętrzne oraz wewnętrzną komunikację gospodarstw rolnych i leśnych.

powierzchnia działek stanowiących użytek dr – drogi – **53,94 ha**, w tym:

- **46,94 ha** zajęte pod drogi publiczne (**gminne – 41,18 ha**)

długość dróg publicznych kategorii gminnej – **41 km 85 m**

Wg stanu na dzień 28.11.2018 r. Miasto Podkowa Leśna jest wyłącznym właścicielem jedynie ok. **2,3 ha** gruntów zajętych pod drogi.



Uwarunkowania prawne

Możliwe sposoby przejmowania nieruchomości zajętych pod drogi przez jednostki samorządu terytorialnego



art. 73 ustawy z dnia
13 października 1998 r.
– Przepisy
wprowadzające ustawy
reformujące
administrację publiczną



art. 5 ustawy z dnia
10 maja 1990 r. –
Przepisy wprowadzające
ustawę o samorządzie
terytorialnym i ustawę
o pracownikach
samorządowych



art. 12 ustawy z dnia
10 kwietnia 2003 r.
o szczególnych zasadach
przygotowania
i realizacji inwestycji
w zakresie dróg
publicznych



umowy cywilno-prawne
w trybie przewidzianym
w ustawie o gospodarce
nieruchomościami

Łączna powierzchnia
działek drogowych, które
kwalifikują się do procesu
komunalizacji – **31,4432 ha**



„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.



„art. 73”

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 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. 73”

Stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości zależy od **łącnego** spełnienia następujących przesłanek:

- zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną (zaliczenie drogi do określonej kategorii);
- władania nieruchomością przez gminę w dniu 31 grudnia 1998 r.
(np. przeprowadzanie remontów nawierzchni, utrzymywanie w czystości, odśnieżanie);
- nie przysługiwania gminie prawa własności do nieruchomości.



„art. 73”

Wniosek
o wypłatę
odszkodowania



Decyzja
Wojewody
Mazowieckiego



Decyzja
Starosty
Grodziskiego

Złożony w terminie od 1 stycznia
2001 r. do 31 grudnia 2005 r.

Stwierdzenie nabycia
prawa własności nieruchomości

Ustalenie wysokości odszkodowania



Wnioski o wypłatę odszkodowań

W terminie od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. do Urzędu Miasta Podkowa Leśna oraz Starostwa Powiatu Grodzkiego wpłynęło **58 wniosków** o odszkodowanie, w tym:

- wnioski dotyczące dróg poza granicami administracyjnymi Podkowy Leśnej,
- wnioski dotyczące gruntów, które nie są wydzielone geodezyjnie.



Wnioski o wypłatę odszkodowań – zakończone postępowania

	Liczba działek zajętych pod drogi, objętych wnioskami o odszkodowanie, których stan prawny został uregulowany	Łączna powierzchnia nieruchomości w m ²	Łączna wysokość wypłaconych roszczeń za drogi (w tym: kwoty ustalone w decyzjach administracyjnych oraz w drodze negocjacji)	Średnia cena m ² gruntu
do 31.12.2014 r.	6	3180	885.360,00 zł*	278,42 zł
od 01.01.2015 r.	16	5095	372.825,33 zł	73,17 zł

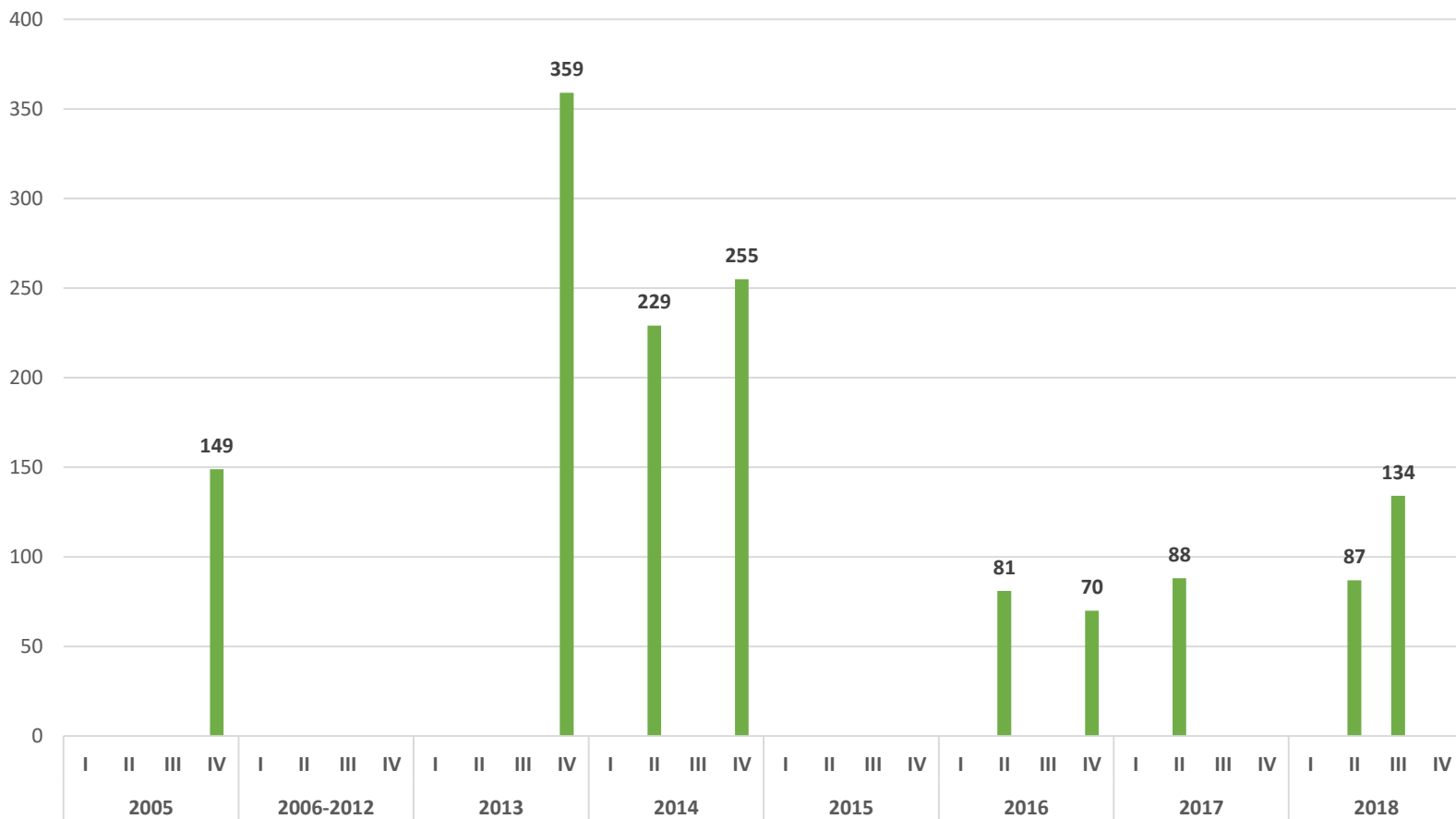
*Jest to łączna wartość odszkodowań, których wysokość ustalono w decyzjach administracyjnych. W ww. kwocie nie ujęto odsetek karnych za nieterminową wypłatę.



Odszkodowania za grunty zajęte pod drogi [zł/m²]

ustalone w decyzjach administracyjnych

MIASTO-OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA





Regulacja stanów prawnych dróg w trybie art. 73

Liczba działek spełniających warunki, o których mowa w art. 73 – **68**, z czego:

- Wojewoda Mazowiecki wydał **17** decyzji na podstawie art. 73 na wnioski złożone przez byłych właścicieli działek, którzy ubiegali się o odszkodowanie (jednakże nie we wszystkich przypadkach zakończyło się postępowanie o wypłatę odszkodowania);
- **8** działek przeszło na własność Miasta Podkowa Leśna na mocy umowy cywilno-prawnej za kwotę ustaloną z byłymi właścicielami w drodze negocjacji.

Liczba wniosków złożonych przez Burmistrza Miasta Podkowa Leśna w trybie art. 73

do 31.12.2014 r.	0
od 01.01.2015 r.	33*

* Wg stanu na dzień 29.10.2019 r. Mazowiecki Urząd Wojewódzki zakończył wyłącznie **3 postępowania** – w każdym wydano decyzję stwierdzającą nabycie przez Miasto Podkowa Leśna z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. prawa własności nieruchomości.

W przypadku działek pozostałych przygotowywana jest dokumentacja – brak możliwości złożenia wniosków wynika z rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów i ksiąg wieczystych oraz z konieczności opracowania dokumentacji geodezyjnej wykazujący faktyczny stan zajęcia działek pod drogę.



Komunalizacja

– art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych

1. Jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, **mienie ogólnonarodowe** (państwowe) należące do:
 - 1) rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego,
 - 2) przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcję organu założycielskiego,
 - 3) zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1 - staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin.
2. Jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, mienie ogólnonarodowe (państwowe) służące użyteczności publicznej, należące do:
 - 1) rad narodowych miasta stołecznego Warszawy, miasta Krakowa i miasta Łodzi oraz terenowych organów administracji państwowej stopnia wojewódzkiego w tych województwach miejskich,
 - 2) przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcję organu założycielskiego,
 - 3) zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1 - staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem tych miast, jeżeli jest położone w ich granicach administracyjnych, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
3. Jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, mienie ogólnonarodowe (państwowe) służące użyteczności publicznej, należące w dniu wejścia w życie ustawy do:
 - 1) rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia wojewódzkiego,
 - 2) przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcję organu założycielskiego,
 - 3) zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1 - przekazuje się jako mienie komunalne gminom i związkom gmin, jeżeli jest ono niezbędne do wykonywania ich zadań.
4. Gminie, na jej wniosek, może być także przekazane mienie ogólnonarodowe (państwowe) inne niż wymienione w ust. 1-3, jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań.



Komunalizacja

– art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych

Niezbędna dokumentacja:

- wniosek jednostki samorządu terytorialnego;
- dokumentacja geodezyjna;
- odpisy z ksiąg wieczystych;
- karty inwentaryzacyjne poszczególnych nieruchomości;
- spis inwentaryzacyjny.



Komunalizacja

– art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych

Liczba działek zajętych pod drogi publiczne kategorii gminnej bądź drogi wewnętrzne, które stanowią własność Skarbu Państwa bądź współwłasność Miasta Podkowa Leśna i Skarbu Państwa – **152**

W 2016 r. Komisja Inwentaryzacyjna, powołana uchwałą Rady Miasta Podkowa Leśna VII kadencji, sporządziła karty inwentaryzacyjne dla **149** działek ewidencyjnych (w tym dla 3 działek zajętych pod ul. Gołębią i Zachodnią, które Miasto Podkowa Leśna przejęło w trybie ZRID).

Brakuje 6 kart inwentaryzacyjnych dla działek zajętych pod ul. Parkową – w okresie pracy Komisji Inwentaryzacyjnej ul. Parkowa była jeszcze drogą publiczną kategorii powiatowej.

Czynnik utrudniający składanie wniosków – konieczność badania ksiąg hipotecznych w celu uzyskania dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości.



ZRID

– art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.
o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

4. **Nieruchomości lub ich części**, o których mowa w **art. 11f** *elementy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej* ust. 1 pkt 6, stają się z mocy prawa:

- 1) własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych,
- 2) własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych

- z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna.

4f. Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust. 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.



MIASTO-OGRÓD
PODKOWA
LEŚNA

ZRID

– art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r.
o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

W związku z projektowaną inwestycją w zakresie rozbudowy ulic Gołębiej i Zachodniej w ww. trybie uregulowano stan prawny 3 działek stanowiących użytek dr – drogi o łącznej powierzchni **10.702 m²**.

Na mocy decyzji wydanych przez Starostę Grodzkiego Miasto Podkowa Leśna stało się również właścicielem 5 nowo wydzielonych działek o innych rodzajach użytków, które również były zajęte pod ww. ulice bądź będą zajęte pod ciągi komunikacyjne po wykonaniu inwestycji.



Pozostałe działki zajęte pod drogi

- drogi wewnętrzne prowadzące do pojedynczych posesji;
- drogi stanowiące komunikację wewnętrzną gospodarstw rolnych i leśnych;
- działki, które mają nieustalonego właściciela w ewidencji gruntów.



Skutki braku działań w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi

- różnorodny stan prawny działek zajętych pod pojedyncze ulice (własność Miasta, współwłasność ze Skarbem Państwa, właściciele prywatni, własność nieustalona);
- brak możliwości realizacji inwestycji w zakresie dróg oraz wykonywania części zadań własnych gminy (właściciele poszczególnych działek są stronami postępowań i mogą się nie zgodzić na realizację projektowanych przedsięwzięć);
- roczne zabezpieczanie w budżecie środków na odszkodowania (zagrożenie zaniku rynku nieruchomości drogowych);
- nieokreślony stan mienia komunalnego (nierzetelne i niepełne dane);
- negatywne wyniki kontroli organów i instytucji zewnętrznych.