



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.387.2025

**Pani
Agnieszka Pogoda-Tota
Radna Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie regulacji stanów prawnych dróg ogólnodostępnych w Dzielnicy X Swoszowice, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 22 kwietnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o *drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.) wprowadza dychotomiczny podział dróg na drogi publiczne i drogi wewnętrzne. Zgodnie z art. 1 ww. ustawy drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Natomiast drogami wewnętrznymi są drogi przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym takiej drogi (art. 8 ustawy o *drogach publicznych*).

Ustawa o *drogach publicznych* ze względu na dostępność dzieli drogi publiczne na ogólnodostępne i drogi o ograniczonej dostępności, w tym autostrady i drogi ekspresowe (art. 3 ustawy). W komentarzach do ustawy o *drogach publicznych* wskazuje się, że drogi ogólnodostępne to drogi publiczne, z których mają prawo korzystać wszyscy użytkownicy bez względu na ich status prawny, rodzaj pojazdu. Do kryteriów ograniczających dostępność drogi publicznej można zaliczyć: ciężar lub wymiary pojazdów, które mogą się po niej poruszać, oraz rodzaj pojazdu. Z innych ograniczeń można wymienić konieczność ponoszenia określonych opłat, jak też inne ograniczenia wynikające z ustawy o *drogach publicznych* oraz innych ustaw i aktów niższego rzędu.

W stosunku do dróg wewnętrznych nie zdefiniowano pojęcia „ogólnodostępności”. Za drogi ogólnodostępne należałoby uznać także drogi niezaliczone do dróg publicznych, dla których nie ma ograniczeń w korzystaniu z nich przez wszystkich chętnych, w postaci np. fizycznych przeszkód ograniczających korzystanie, takich jak szlaban, bariera, brama czy ogrodzenie. Rejestr takich dróg nie jest prowadzony.

Droga jest budowlą będącą obiektem liniowym. Pojęcie nieuregulowanego stanu prawnego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1881 z późn. zm.) nie dotyczy dróg jako takich, lecz nieruchomości.

Droga może składać się z jednej, ale także z kilku, kilkunastu, kilkudziesięciu lub więcej nieruchomości. Każda z takich nieruchomości może być nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym, czyli - zgodnie z ww. ustawą - nieruchomością, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe lub nieruchomością, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości jest zatem szeregiem podejmowanych czynności geodezyjnych i prawnych zmierzających do ustalenia kręgu osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w szczególności prawo własności oraz zmierzających finalnie do ujawnienia w księdze wieczystej ogółu praw rzeczowych przysługujących podmiotom w stosunku do danej nieruchomości na podstawie stosownej dokumentacji stwierdzającej stan prawny, a którą są np. odpisy z ksiąg wieczystych, akty notarialne, prawomocne orzeczenia i ugody sądowe, ostateczne decyzje administracyjne.

Ocena stanu prawnego nieruchomości wymaga zatem odszukania możliwie całościowej dokumentacji archiwalnej dotyczącej nieruchomości, z której najbardziej istotną stanowią materiały pozyskane z zasobów wieczystoksięgowych (w tym zbiorów dokumentów oraz archiwalnych wykazów hipotecznych ksiąg gruntowych), jak również danych z Państwowego Zasobu Geodezyjny i Kartograficznego, o którym mowa w art. 40 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 902), a ponadto ewentualnie wydanych decyzji wywłaszczeniowych oraz innych archiwalnych dokumentów mających znaczenie przy ustaleniu zakresu praw przysługujących podmiotom oraz mających znaczenie przy ustaleniach w przedmiotowym zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości. Dokonanie dogłębnej analizy pozyskanego, wieloźródłowego materiału dowodowego staje się kluczowe dla dalszego następczego podjęcia określonych czynności o charakterze geodezyjnym i prawnym.

W ujęciu historycznym należy zauważyć, że przepisy, które obowiązywały przy zakładaniu ewidencji gruntów na terenie Miasta Krakowa w latach 60-tych i 70-tych, a nawet na początku lat 80-tych, umożliwiały (dopuszczały) tworzenie działek ewidencyjnych o niejednorodnym stanie prawnym, obejmujących dawne parcele katastralne stanowiące przedmiot własności różnych podmiotów - tzw. połączonych ciał hipotecznych, które niejednokrotnie nie były ujawniane w księgach wieczystych powodując w ten sposób rozbieżności. Aktualnie taki stan rzeczy pozostaje jednak w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, albowiem zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w *sprawie ewidencji gruntów i budynków* (tekst jednolity Dz. U. Nr 38, poz. 454 z późn. zm.): „działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”. W celu regulacji przedstawionych nieruchomości konieczne jest zlecenie jednostkom wykonawstwa geodezyjnego sporządzenie stosownej dokumentacji stanowiącej w szczególności: wykazy synchronizacyjne wraz z ewentualnymi podziałami oraz wykazy zmian gruntowych.

Jeżeli występują rozbieżności pomiędzy danymi ujawnionymi w operacie ewidencji gruntów i budynków (EGiB), a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, konieczne jest sporządzenie stosownej dokumentacji do celów prawnych, która stanowi z kolei podstawę do założenia dla nieruchomości księgi wieczystej, względnie ujawnienia stosownych wpisów jeżeli nieruchomość ma już założoną księgę wieczystą.

Niewątpliwie w większości przypadków ocena stanu prawnego nieruchomości jest czynnością z natury rzeczy skomplikowaną, wymagającą specjalistycznej wiedzy, poświęcenia określonego nakładu czasu oraz najczęściej zaangażowania również środków finansowych

albowiem zazwyczaj istnieje konieczność zlecenia jednostce wykonawstwa geodezyjnego wykonania określonej czynności geodezyjnej oraz sporządzenia stosownej dokumentacji. Rejestr takich dróg i nieruchomości nie jest prowadzony.

Dana droga w zależności od określenia jej zakresu może być zlokalizowana na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Drogi położone na nieruchomościach o uregulowanym stanie prawnym mogą być własnością publiczną lub prywatną.

Postępowania w sprawie wykupu działek zajętych pod drogi ogólnodostępne obejmują nieruchomości umieszczane na listach hierarchicznych, sporządzanych corocznie przez właściwe jednostki miejskie (aktualnie Zarząd Dróg Miasta Krakowa).

Nieruchomości te bardzo często posiadają nieuregulowany stan prawny: m.in. księgi wieczyste nie są prowadzone, jako właściciele w księgach wieczystych i ewidencji gruntów i budynków ujawnione są osoby nieznane z miejsca pobytu lub osoby nieżyjące, w działkach połączone są odrębne ciała hipoteczne. Z uwagi na powyższe czynności prowadzone w ww. sprawach mają skomplikowany i czasochłonny charakter. Niezbędna jest m.in. analiza dokumentacji archiwalnej, poszukiwanie spadkobierców, zgromadzenie dokumentów niezbędnych do założenia ksiąg wieczystych na wniosek właścicieli, czy też zlecenie sporządzenia dokumentacji geodezyjnej.

Wykup wskazanych nieruchomości jest możliwy po ustaleniu aktualnych właścicieli, zgromadzeniu przez nich stosowanych dokumentów i ujawnieniu na ich wniosek swoich praw w księgach wieczystych, dokonaniu niezbędnych podziałów geodezyjnych, w przypadku wyrażenia woli sprzedaży przez właścicieli, uzgodnienia warunków finansowych, a także w sytuacji zabezpieczenia w budżecie Miasta Krakowa odpowiednich środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Prawa własności na podstawie zawartych umów notarialnych (kupna/sprzedaży oraz zamian) ujawniane są w księgach wieczystych oraz operacie ewidencji gruntów i budynków, a ponadto informacje o nabytych nieruchomościach opublikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa w postaci sprawozdań z realizacji uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (http://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=25507).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Dróg Miasta Krakowa
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Wydział Geodezji
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa