

Analiza wybranych postępowań związanych z wydzieleniem gruntów nabytych z mocy prawa

Anna Trembecka

*Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, AGH Akademia Górniczo-Hutnicza,
e-mail: trembec@agh.edu.pl*

Streszczenie: Podstawowym kryterium dopuszczalności podziału nieruchomości na terenach innych niż rolne i leśne jest zgodność projektowanego podziału z planem miejscowym, a w przypadku braku planu – z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niezależnie od wskazanych dokumentów planistycznych, podział może nastąpić na ściśle określone cele. Jednym z nich jest wydzielenie gruntów, których własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa.

Celem artykułu jest prezentacja i analiza przypadków, w których mamy do czynienia z nabyciem gruntów z mocy prawa, co uzasadnia dokonanie podziału nieruchomości bez względu na kryteria planistyczne. Przykładem są postępowania dotyczące nabycia przez podmioty publicznoprawne własności gruntów zajętych pod drogi publiczne, komunalizacji mienia, nabycia użytkowania wieczystego gruntów przez państwowe i komunalne osoby prawne (tzw. „uwłaszczenie”), uregulowania tytułu prawnego do gruntów przez przedsiębiorstwo PKP.

W opracowaniu przedstawiono podstawy nabycia nieruchomości z mocy prawa, ich uwarunkowania, zakres oraz uprawnione podmioty. W praktyce często dokonywane są podziały nieruchomości niezależnie od ustaleń planistycznych, w celu regulacji stanu prawnego gruntów zajętych w przeszłości pod drogi publiczne. Dlatego zagadnieniom tym poświęcono szczególną uwagę, wskazując zakres dokumentacji, liczbę wydanych decyzji orzekających o nabyciu nieruchomości przez Gminę Kraków i Skarb Państwa w analizowanym okresie, a także kwotę ustalonych odszkodowań dla właścicieli.

Słowa kluczowe: podział nieruchomości, niezależnie od planu, nabycie z mocy prawa.

1. Wstęp

Podstawową przesłanką dopuszczalności podziału nieruchomości jest zgodność projektowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego. Dotyczy to zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Jeżeli brak jest planu miejscowego (oraz brak obowiązku jego sporządzenia) wymagana jest zgodność projektu podziału z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, lub decyzją o warunkach zabudowy, bądź niesprzeczność z przepisami odrębnymi.

Podział nieruchomości może także nastąpić niezależnie od kryteriów dopuszczalności zagospodarowania wydzielanych działek, wynikających z planu miejscowego albo z wymienionych decyzji [1]. Możliwość taka istnieje wówczas, gdy podział następuje w celach określonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami [2]. Jednym z nich jest wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa. Nabycie nieruchomości z mocy prawa następuje na podstawie wielu przepisów [3], w trybie procedur administracyjnych.

2. Postępowania dotyczące wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa

W tych przypadkach nie wydaje się odrębnej decyzji o zatwierdzeniu podziału, lecz podział jest zatwierdzany decyzją dotyczącą nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. Do postępowań, w ramach których następuje nabycie własności lub prawa użytkowania wieczystego można zaliczyć postępowania dotyczące regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi publiczne oraz będących w posiadaniu PKP, komunalizacji mienia Skarbu Państwa itp.

2.1. Postępowania dotyczące regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi publiczne

Przepis art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną [4] wprowadził możliwość uregulowania stanu prawnego gruntów zajętych w przeszłości pod drogi. Zgodnie z jego brzmieniem, podmioty publicznoprawne nabywają z mocy prawa nieruchomości, niestanowiące ich własności, zajęte w dniu 31 grudnia 1998 r. pod drogi publiczne.

Zakres przedmiotowy tej normy prawnej dotyczy prawa własności nieruchomości, nie obejmuje natomiast prawa użytkowania wieczystego, co stanowi przeszkodę do uregulowania w oparciu o powyższe unormowania stanu prawnego tej kategorii nieruchomości, zajętych pod drogi publiczne. Jest to pewna niekonsekwencja ustawodawcy, który konstruując normę o charakterze wywłaszczeniowym zdecydował się objąć jej zakresem wyłącznie prawo własności, nie dając możliwości wywłaszczenia prawa użytkowania wieczystego [5]. W praktyce stanowi to istotne utrudnienie w procesie regulacji stanu prawnego np. dróg osiedlowych, wybudowanych na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych.

Przesłankami nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w oparciu o art. 73 cytowanej ustawy są:

- brak tytułu własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego do gruntu zajętego pod drogę,
- władanie w dniu 31 grudnia 1998 r. gruntem przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- zajęcie gruntu pod drogę publiczną.

Podstawą stwierdzenia, że Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nie były właścicielem nieruchomości na dzień 31 grudnia 1998 r. jest wypis z księgi wieczystej. Jednak z uwagi na nieaktualność wpisów w księgach wieczystych, w ramach przygotowywania dokumentacji geodeta winien przeprowadzić dodatkową analizę w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogę. Analiza ta obejmuje badanie dokumentów (np. decyzji wywłaszczeniowych,) stanowiących podstawę do ujawnienia prawa własności podmiotów publicznoprawnych. Należy także uwzględnić ewentualność przejścia własności nieruchomości z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie np. ustaw nacjonalizacyjnych [6].

Potwierdzeniem przejścia na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego prawa własności nieruchomości, zajętej w dniu 31 grudnia 1998 r. pod drogę publiczną, jest decyzja wojewody wydana z urzędu lub na wniosek zarządcy drogi, lub zarządu drogi na podstawie pełnomocnictwa zarządcy drogi bądź właściciela nieruchomości.

Wniosek zarządcy drogi lub zarządu drogi o wydanie decyzji powinien zawierać dokumentację przedstawiającą przebieg drogi publicznej w dniu 31 grudnia 1998 r. oraz potwierdzającą stan prawny nieruchomości w tym [4]:

- kopię mapy zasadniczej z określonym przebiegiem drogi na dzień 31 grudnia 1998 r.,
- wyrys z mapy ewidencyjnej z określonym przebiegiem drogi na dzień 31 grudnia 1998 r.,
- wypis z rejestru gruntów,
- wypis z księgi wieczystej wg stanu na dzień 31 grudnia 1998 r.,
- wypis z księgi wieczystej wg stanu aktualnego,
- wykazy zmian gruntowych,
- wykazy synchronizacyjne (w przypadku konieczności uzgodnienia oznaczenia nieruchomości między działem I księgi wieczystej a ewidencją gruntów i budynków),
- projekt geodezyjnego podziału nieruchomości (w przypadku, gdy pod drogę zajęta jest część nieruchomości),
- metrykę drogi,
- oświadczenie zarządu drogi o zajętości pod drogę określonych nieruchomości.

Jeżeli zakres zajętości drogi na dzień 31 grudnia 1998 r. obejmował jedynie część nieruchomości, zatwierdzenie podziału takiej nieruchomości dokonuje się w decyzji wojewody potwierdzającej nabycie prawa własności przez podmioty publicznoprawne. Wydanie decyzji wojewody poprzedzone jest sporządzeniem przez uprawnionego geodetę stosownej dokumentacji geodezyjnej w formie operatu podziału z uwzględnieniem m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r., w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości [7].

Pomimo, iż analizowane uregulowania obowiązują od 17 lat, proces regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi nie zakończył się. Z badań przeprowadzonych na terenie Krakowa wynika, że w okresie 2014 – 2015 r. Wojewoda Małopolski wydał 101 decyzji stwierdzających nabycie z mocy prawa przez Gminę Kraków i Skarb Państwa na podstawie art. 73 cyt. Ustawy, gruntów zajętych pod drogi (tabela 1). Pozwoliło to na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, na których w przeszłości urządzono drogi publiczne. W większości przypadków decyzje wojewody zatwierdzały jednocześnie podział nieruchomości w celu wydzielenia gruntów nabytych z mocy prawa.

Tabela 1. Ilość decyzji wydanych w okresie 2014 – 2015 r. orzekających o nabyciu, z mocy prawa, przez Gminę Kraków i Skarb Państwa, gruntów zajętych pod drogi oraz wypłacone odszkodowania

| okres | ilość decyzji wojewody orzekających o nabyciu nieruchomości | kwota wypłaconych odszkodowań [mln zł] |
|---------|---|--|
| 2014 r. | 59 | 4, 051 016 |
| 2015 r. | 42 | 6,587 315 |
| Razem | 101 | 10, 638 331 |

źródło: opracowanie własne

Liczba decyzji jest porównywalna do okresu 2012-2013 r., w którym wojewoda wydał 108 decyzji orzekających o nabyciu nieruchomości. Natomiast kwota odszkodowania 10,6 mln zł jest zdecydowanie wyższa niż w okresie 2012-2013 r., w którym wypłacono jedynie 2,7 mln zł.

Odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia z mocy prawa nieruchomości zajętych w dniu 31 grudnia 1998 r. pod drogi publiczne jest 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.

Jest to odrębne postępowanie administracyjne, prowadzone przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. Odszkodowanie ustala się na podstawie opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, określającej wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

Do wypłaty odszkodowania zobowiązane są:

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

W analizowanym okresie ustalono odszkodowanie w łącznej kwocie ok. 10,638 mln zł z tytułu nabycia przez Gminę Kraków oraz Skarb Państwa gruntów, na których w przeszłości wybudowano drogi publiczne.

2.2. Postępowania dotyczące komunalizacji mienia Skarbu Państwa

Podstawą komunalizacji mienia z mocy prawa jest art. 5 ust.1 i 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych [8]. Przepis ten stanowi, że 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 pełniły funkcję organu założycielskiego,
- 3) zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1

stało się z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa mieniem właściwych gmin.

Ustawa ta wyróżnia dwa tryby przejęcia mienia państwowego przez gminy:

- z mocy prawa (potwierdzeniem przejęcie mienia państwowego jest decyzja deklaratoryjna wojewody,)
- w drodze aktu przekazania (na podstawie konstytucyjnej decyzji wojewody).

Komunalizacja z mocy prawa nastąpiła z dniem wejścia w życie w/w ustawy tj. z dniem 27 maja 1990 r.

Nabycie przez gminy mienia z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nie miało charakteru nabycia pierwotnego [9] i stanowiło w istocie uwłaszczenie gmin częścią mienia ogólnonarodowego (państwowego). Nabycie mienia mogło nastąpić po wydaniu przez wojewodę decyzji w sprawie stwierdzenia nabycia mienia. Decyzja ta miała wprawdzie charakter deklaratoryjny, ale zawierała także element konstytucyjny, ponieważ gmina może dysponować mieniem komunalnym dopiero wtedy, gdy decyzja wojewody stwierdzająca to nabycie jest ostateczna.

Proces komunalizacji pomimo 26 lat obowiązywania stosownych regulacji prawnych nie zakończył się do chwili obecnej. Przykładowo w Krakowie w 2014 r. komunalizacją objęto 248 działek o łącznej powierzchni 66,4204 ha, natomiast w 2015 r. 197 działek o powierzchni 51,6552 ha.

2.3. Postępowania dotyczące nabycia mienia przez powiaty i województwa samorządowe

Podstawą nabycia mienia przez utworzone z dniem 1 stycznia 1999 r. powiaty i województwa jest art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną [4]. W myśl tej normy mienie Skarbu Państwa będące we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych z dniem 1 stycznia 1999 r. przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy kompetencyjnej [9]. oraz przepisów tej ustawy stało się w tej dacie z mocy prawa mieniem właściwych jednostek samorządu terytorialnego (powiatów, województw). Nabycie mienia w tym trybie stwierdza wojewoda w drodze decyzji deklaratoryjnej.

2.4. Postępowania dotyczące regulacji stanu prawnego gruntów będących w posiadaniu PKP

W myśl art. 34 ustawy z dnia z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" [11] grunty będące własnością Skarbu Państwa, znajdujące się w dniu 5 grudnia 1990 r. w posiadaniu PKP, co do których PKP nie legitymowało się dokumentami o przekazaniu mu tych gruntów w formie prawem przewidzianej i nie legitymuje się nimi do dnia wykreślenia z rejestru przedsiębiorstw państwowych, stają się z dniem wejścia w życie ustawy (27 października 2000 r.), z mocy prawa, przedmiotem użytkowania wieczystego PKP.

Nabycie praw przez PKP potwierdza wojewoda, w drodze decyzji, przy czym nie może ona naruszać praw osób trzecich. Ostateczna decyzja stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego PKP SA.

2.5. Postępowania dotyczące regulacji stanu prawnego gruntów prywatnych wchodzących w skład linii kolejowych

Zgodnie z art. 37 a ustawy z dnia z dnia 8 września 2000 r. [11], grunty wchodzące w skład linii kolejowych, pozostające w dniu 28 lutego 2003 r. we władaniu PKP SA, niestanowiące własności Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub PKP SA stają się z dniem 1 czerwca 2003 r. z mocy prawa własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem.

Pod pojęciem „linii kolejowej” należy rozumieć drogę kolejową, mającą początek i koniec wraz z przyległym pasem gruntu, na którą składają się odcinki linii, a także budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego wraz z zajętymi pod nie gruntami [12]. Natomiast „przyległy pas gruntu” stanowią grunty wzdłuż linii kolejowych, usytuowane po obu ich stronach, przeznaczone do zapewnienia bezpiecznego prowadzenia ruchu kolejowego.

Przepis zawarty w art. 37 a ustawy [11], w myśl którego grunty o nieuregulowanym stanie prawnym, wchodzące w skład linii kolejowych stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa za odszkodowaniem, jest w istocie wywłaszczeniem z mocy prawa [13].

Do gruntów, które na mocy w/w uregulowań stały się własnością Skarbu Państwa, PKP SA przysługuje z mocy prawa z dniem 1 czerwca 2003 r. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków, lokali i innych urządzeń znajdujących się na tych gruntach. Nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje bez wniesienia pierwszej opłaty.

Nabycie praw przez Skarb Państwa oraz PKP potwierdza wojewoda, w drodze decyzji, przy czym nie może ona naruszać praw osób trzecich. Ostateczna decyzja stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa i prawa użytkowania wieczystego PKP SA.

2.6. Postępowania dotyczące uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych

Podstawowe znaczenie dla przemiany stosunków własnościowych w naszym kraju miała ustawa z dnia 29 kwietnia 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [14], która zapoczątkowała proces uwłaszczeń państwowych i komunalnych osób prawnych. Uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych oznacza wzmocnienie ich dotychczasowych uprawnień do gruntów oraz budynków, lokali i innych urządzeń. Polega ono na przekształceniu zarządu gruntem na prawo użytkowania wieczystego oraz zarządu budynkami, lokalami i innymi urządzeniami w prawo własności (art. 2 ust. 1-3 cyt. ustawy). Potwierdzeniem w/w przekształcenia, które nastąpiło z mocy prawa, jest decyzja deklaratoryjna właściwego organu. Od 1 stycznia 1998 r. uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych dokonuje się na podstawie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie przepisów uwłaszczeniowych gminne i państwowe osoby prawne nabyły prawo użytkowania gruntów i własność budynków na nich położonych.

W wymienionych przypadkach nabycie prawa własności lub użytkowania wieczystego następuje z mocy prawa, co potwierdza wojewoda wydając decyzję deklaratoryjną. Jeżeli nabycie dotyczy części nieruchomości, nie wydaje się odrębnej decyzji o zatwierdzeniu podziału, lecz sporządzana jest dokumentacja podziałowa stanowiąca załącznik do decyzji wojewody.

Wg stanu na 1 stycznia 2016 r. na terenie Krakowa w użytkowaniu wieczystym gminnych osób prawnych były grunty Gminy Miejskiej Kraków o powierzchni 198 ha oraz w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych były grunty Skarbu Państwa o powierzchni 1418 ha.

3. Podsumowanie

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział może nastąpić na ściśle określone cele. Jednym z nich jest wydzielanie gruntów, których własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa.

W opracowaniu przedstawiono postępowania dotyczące nabycia z mocy prawa wydzielonej części nieruchomości. Są to postępowania o charakterze administracyjnoprawnym, w których organem rozstrzygającym w formie decyzji, jest właściwy miejscowo wojewoda. Decyzje te równocześnie zatwierdzają podział nieruchomości, dokonywany niezależnie od ustaleń planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

W praktyce procedura ta ma największe zastosowanie m.in. w procesie regulacji stanów prawnych dróg publicznych, wybudowanych w przeszłości na gruntach prywatnych. W opracowaniu przedstawiono zakres dokumentacji geodezyjno-prawnej dla celów nabycia gruntów, zajętych pod drogi w oparciu o art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pomimo, iż uregulowania te obowiązują od 17 lat, proces regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi nie zakończył się. Z przeprowadzonych badań wynika, że w okresie 2014 – 2015 r. Wojewoda Małopolski wydał 101 decyzji stwierdzających nabycie z mocy prawa przez Gminę Kraków i Skarb Państwa gruntów zajętych pod drogi. W analizowanym okresie ustalono odszkodowanie w łącznej kwocie 10,638 mln zł na rzecz właścicieli.

Istotne znaczenie dla przemiany stosunków własnościowych w naszym kraju miał proces uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych, który rozpoczął się

w 1990 r. Uwłaszczenie państwowych i komunalnych osób prawnych spowodowało nabywanie przez te podmioty prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do 1418 ha gruntów Skarbu Państwa oraz 198 ha gruntów Gminy Kraków.

Wydzielanie gruntów nabywanych z mocy prawa następuje także w postępowaniach dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów, zajmowanych przez Polskie Koleje Państwowe.

Literatura

1. Wolanin M. *Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego cz.I*, Nieruchomości, C.H.Beck, nr 9, wrzesień 2010 r.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774.
3. Wolanin M. *Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego cz.II*, Nieruchomości, C.H.Beck, nr 10, październik 2010 r.
4. Ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Dz.U. nr 133, poz. 872 ze zm.
5. Gdesz M., Trembecka A. *Publiczne prawo nieruchomości dla geodetów*. Gall, Katowice, 2013,
6. Gdesz M., Trembecka A. *Regulowanie stanu prawnego nieruchomości pod drogi*. Gall, Katowice, 2011.
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r., w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Dz.U. nr 268, poz. 2663.
8. Ustawa z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych Dz.U. nr 32 poz. 191 ze zm.
9. Uchwała SN z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209.
10. Ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa. Dz. U. Nr 106, poz. 668 z późn. zm.
11. Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" Dz. U. nr 84, poz. 948 ze zm.
12. Ustawa o transporcie kolejowym Dz.U. z 2013 r. poz. 1594 ze zm.
13. Trembecka A. *Gospodarka nieruchomościami. Teoria i praktyka*. Wyd. AGH, 2015.
14. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości Dz.U. nr 79, poz. 464 ze zm.

Analysis of selected procedures associated with parceling out of land acquired by virtue of law

Anna Trembecka

AGH University of Science and Technology, 30-059 Kraków, Al. Mickiewicza 30,
e-mail: trembec@agh.edu.pl

Abstract: The basic criterion allowing for the subdivision of real estate other than agricultural or forest land is compliance of the planned subdivision with the local plan or, in the absence of a plan, with the provisions of the zoning permit. Regardless of the mentioned planning documents, the subdivision may be carried out for specific purposes. One of them is parceling out of land whose ownership or perpetual usufruct have been acquired by virtue of law.

This article aims to present and analyze the cases in which we deal with the acquisition of land by virtue of law, which justifies a subdivision of property, regardless of the planning criteria.

The subdivision aimed at parceling out land whose ownership or perpetual usufruct have been acquired by virtue of law applies to such cases in which the legislature has legally parceled out a new property by specifying the entity who has acquired the rights to a part of the property, but there is a need to define boundaries of the acquisition. The examples include proceedings relating to the acquisition of land ownership occupied on 1 January 1999 by public bodies for public roads, municipalization of State property, the purchase of perpetual usufruct of land and ownership of buildings as of 5 December 1990 by state and municipal legal persons having the right of management (the so-called “enfranchisement”), regulating the legal title to land by the PKP (Polish Railroads) company.

The paper presents the basis for the acquisition of real estate by virtue of law, the conditions, scope and authorized entities. In practice, subdivisions of real estate are frequently carried out, regardless of the planning decisions, in order to regulate the legal status of land seized in the past for public roads. Therefore, special attention was paid to these issues. Basing on the research, the scope of the documentation for regulating the legal status of the land seized in the past for roads, the number of the issued decisions determining the acquisition of real estate by the Municipality of Krakow and the State Treasury in the analyzed period, and the determined amount of the compensation for the owners, were determined.

The research material included the legal provisions, judicial decisions, the study conducted on the property of the Municipality of Krakow.

Keywords: property subdivision, acquisition by virtue of law, proceedings.