



**Rzeczpospolita  
Polska**

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności



Metodologia opracowania analizy stanu prawnego  
nieruchomości  
na przykładzie kompleksu Sutek w Hrubieszowie

- NARZĘDZIOWNIK -



**REWITALIZACJA  
HRUBIESZÓW**

Hrubieszów-Warszawa, październik 2018 r.

## Opracowanie:

### z ramienia Urzędu Miasta Hrubieszów:

- Anna Wójcik-Dąbrowska
- Wojciech Czernysz

### przy współpracy zespołu Krajowego Instytutu Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w składzie:

- dr inż. arch. Agnieszka Gontarz
- dr Aleksandra Jadach-Sepioło <https://orcid.org/0000-0002-9464-9649>
- Katarzyna Spadło <https://orcid.org/0000-0003-1675-2402>

## Redakcja:

- Katarzyna Spadło <https://orcid.org/0000-0003-1675-2402>

## Wydawca:

Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa  
Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków  
tel: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28, fax: (00 48) 12 633 94 05  
[www.irm.krakow.pl](http://www.irm.krakow.pl)



**ISBN (e-book): 978-83-65105-40-0**

*Dokument przygotowano w związku z realizacją projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 w konkursie dotacji pn.: „Modelowa Rewitalizacja Miast”, dotyczącym wsparcia jednostek samorządu terytorialnego w zakresie opracowywania programów rewitalizacji i modelowych działań rewitalizacyjnych.*



**Rzeczpospolita  
Polska**

**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności



## Spis treści

Akty prawne użyte do opracowania Narzędziownika .....	5
Wykaz skrótów .....	8
Wstęp .....	9
1. Cel i zakres interwencji planowanej do realizacji w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie	11
2. Analiza stanu prawnego nieruchomości.....	19
2.1. Podstawowa charakterystyka nieruchomości.....	20
2.2. Rodzaje nieruchomości .....	23
2.2.1. Nieruchomości gruntowe .....	23
2.2.2. Nieruchomości budynkowe.....	27
2.2.3. Nieruchomości lokalowe .....	28
2.3. Podział nieruchomości ze względu na właściciela.....	29
2.3.1. Nieruchomość prywatna .....	29
2.3.2. Nieruchomość publiczna .....	30
2.4. Źródła informacji o stanie nieruchomości .....	32
2.4.1. Podstawowe źródła informacji o nieruchomości .....	39
2.4.2. Dodatkowe źródła informacji o nieruchomości .....	48
3. Metody postępowania z różnymi stanami prawnymi nieruchomości .....	51
3.1. Znaczenie analizy prawnej nieruchomości na etapie przedinwestycyjnym.....	51
3.2. Przedmiot analizy zbiorczej stanów prawnych nieruchomości.....	52
3.3. Sposoby pozyskiwania informacji do analizy zbiorczej nieruchomości.....	54
3.4. Spotkania konsultacyjne zakresu przedsięwzięcia inwestycyjnego .....	58
3.4.1. Realizacja spotkań konsultacyjnych w procesie planowania interwencji – przykład hrubieszowskich Sutek .....	61
3.4.2. Pozyskanie dokumentów od właścicieli nieruchomości planowanych do objęcia interwencją	67
3.5. Wytyczne dla właścicieli nieruchomości dotyczące sposobów regulowania stanu prawnego nieruchomości .....	72
3.5.1. Oczywista omyłka pisarska w księdze wieczystej.....	72
3.5.2. Sprostowanie błędnego oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej .....	75
3.5.3. Niezgodność stanu prawnego o charakterze następczym .....	76
3.5.4. Niezgodność stanu prawnego o charakterze pierwotnym.....	76
3.5.5. Brak założonej księgi wieczystej.....	78
3.6. Wywłaszczenie – instrument regulacji stanów prawnych nieruchomości przez podmiot publiczny .....	80
3.6.1. Na czym polega procedura wywłaszczenia nieruchomości?.....	81
3.6.2 Podstawa prawna wydania decyzji o wywłaszczeniu – wybrane zagadnienia.....	83

3.6.3. Na czym polega wyłączenie nieruchomości na cele publiczne?.....	84
4. Rejestr stanów prawnych nieruchomości .....	87
4.1. Proces tworzenia Rejestru dla badania stanów prawnych nieruchomości.....	87
4.2. Najczęściej występujące problemy w badaniu stanu prawnego nieruchomości .....	94
5. Podsumowanie analizy stanu prawnego nieruchomości położonych w kompleksie Sutek w Hrubieszowie .....	99
5.1. Wyniki analizy zbiorczej stanu prawnego nieruchomości .....	99
6. Analiza form organizacyjno-prawnych w celu realizacji inwestycji przez podmiot publiczny i prywatnych właścicieli nieruchomości .....	118
6.1. Przegląd rozwiązań organizacyjno-prawnych .....	118
6.2. Cechy modelu opartego na porozumieniu stron.....	124
6.3. Założenia modelu alternatywnego .....	132
Podsumowanie .....	137
Spis dobrych praktyk .....	138
Spis tabel .....	138
Spis schematów .....	138
Spis ilustracji .....	139
Załącznik nr 1 do Narzędziownika - Karta stanu prawnego nieruchomości.....	140

## Akty prawne użyte do opracowania Narzędziownika

Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (tj. Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483 ze zm.)

Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025)

Kodeks karny – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1600)

Kodeks spółek handlowych – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 505)

Kodeks postępowania cywilnego – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1360)

Kodeks postępowania administracyjnego – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)

Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)

Ustawa o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 450 ze zm.)

Ustawa o fundacjach – ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1491)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)

Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. 2019 r. poz. 785)

Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym – ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 986 ze zm.)

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)

Ustawa o ochronie zabytków – ustawa z dnia z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.)

Ustawa o notariacie – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2019 r. poz.540)

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.)

Ustawa o rewitalizacji – ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.)

Ustawa o samorządzie gminnym – ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.)

Ustawa o samorządzie powiatowym – ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506)

Ustawa o samorządzie powiatowym – ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506)

Ustawa o samorządzie wojewódzkim – ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 913 ze zm.)

Ustawa o stowarzyszeniach – ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 713)

Ustawa wdrożeniowa – ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowych w perspektywie finansowej 2014-2020 (tj. Dz.U. z 2018, poz. 1431 ze zm.)

Ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju – ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1307 ze zm.)

Ustawa o zamówieniach publicznych – ustawa z 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1579 i poz. 1986)

RODO – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (tj. Dz.U. UE z 2018 r. poz. 1000 ze zm.)

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiające wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności, Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz ustanawiające przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności i Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz uchylające rozporządzenie Rady (WE) nr 1083/2006 (tj. Dz.U. UE z 2013 r. nr L 347/320)

Rozporządzenie kodeks handlowy – Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy (tj. Dz.U. nr 57 poz. 502 ze zm.)

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu, zakresu i trybu udostępniania danych zgromadzonych w rejestrze publicznym – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. w sprawie sposobu, zakresu i trybu udostępniania danych zgromadzonych w rejestrze publicznym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 29 ze zm.)

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym – Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie wzorów wniosków: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów wniosków: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudową budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (tj. Dz.U. 2016 poz. 1493 ze zm.)

Rozporządzenie o maksymalnych taksach notarialnych – Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 272 ze zm.)

## Wykaz skrótów

Akta KW – akta księgi wieczystej

EGiB – Ewidencja gruntów i budynków

KW - księga wieczysta

JST – jednostka samorządu terytorialnego

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

NSA – Naczelny Sąd Administracyjny

SN – Sąd Najwyższy

SP – Skarb Państwa

WSA – wojewódzki sąd administracyjny

TK – Trybunał Konstytucyjny



## Wstęp

Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023<sup>1</sup> określił kierunki odnowy śródmiejskiej części miasta. Lokalnym dziedzictwem kulturowym, położonym w sercu obszaru rewitalizacji Hrubieszowa, są słynne Sutki, czyli ostatnie w Polsce kramy wzorowane na wschodnich bazarach, z charakterystyczną wąską uliczką wewnętrzną. Stan techniczny zabudowy Sutek jest zły lub co najwyżej średni, co wynika z rozproszenia odpowiedzialności za działania remontowe i braku kompleksowej polityki remontowej dla całego zabytku. Rozdrobniona struktura właścicielska lokali użytkowych ograniczała dotychczas możliwość wspólnej realizacji działań podnoszących standard tej zabudowy.

Miasto Hrubieszów zainicjowało w ramach projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, współfinansowanego w ramach konkursu dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast” ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014-2020, proces modernizacji Sutek i kompleksowego rozwiązania problemów technicznych tych nieruchomości. Celem inwestycji modernizacyjnej jest nie tyle poprawa stanu technicznego zabudowy, ile przede wszystkim nadanie jej nowych funkcji i wzrost atrakcyjności dla prowadzenia działalności gospodarczej na tym obszarze.

Z uwagi na fakt, że właścicielami poszczególnych nieruchomości są zarówno osoby prawne, jak i fizyczne niezbędne stało się przygotowanie procedur prawnych dotyczących wspólnej realizacji zadań przez inwestorów: publicznego (miasta Hrubieszów) i prywatnych właścicieli nieruchomości.

Opracowanie składa się z rozdziałów o charakterze teoretycznym, które wskazują podstawy przeprowadzania analizy prawnej nieruchomości (rozd. 2) wraz opisem metod postępowania z różnymi stanami nieruchomości (rozd. 3) – w celu umożliwienia opracowania rejestru dla badanych stanów prawnych nieruchomości (rozd. 4). W kolejnych częściach dokumentu przedstawiono wyniki analizy zbiorczej stanu prawnego nieruchomości, położonych w hrubieszowskich Sutekach, przeprowadzonej z wykorzystaniem metodologii opisanej w części teoretycznej Narzędziownika (rozd. 5). Ostatni rozdział opracowania stanowi część rekomendacyjno-wykonawczą, w której po przeglądzie form własności występujących w kompleksie Sutek i wskazaniu katalogu przyszłych inwestorów zaproponowano model realizacji zadania inwestycyjnego z udziałem podmiotu publicznego oraz partnerów prywatnych, a także narzędzia do jego wdrożenia, które umożliwią w praktyce realizację wspólnego zamierzenia.

Miasto Hrubieszów, przygotowując się do realizacji inwestycji polegającej na modernizacji historycznych kramów miejskich, dokonało analizy zbiorczej stanu prawnego nieruchomości i w tym celu przetestowało rozwiązania opisane w części teoretycznej Narzędziownika. Przeprowadzono szczegółową analizę stanu prawnego każdej nieruchomości położonej w obrębie ulic Targowa, Rynek i Sutki, a następnie opracowano dla nich rejestr stanów prawnych. Poza analizą prawną kluczowa okazała się konieczność wskazania wariantów wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego przez publicznych i prywatnych właścicieli oraz inne podmioty posiadające prawo do tych nieruchomości.

---

<sup>1</sup> Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Hrubieszowie nr XLV/345/2017 z dnia 10 listopada 2017 r. [https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki//UCHWALONY\\_Lokalny\\_Program\\_Rewitalizacji\\_Miasta\\_Hrubieszowa\\_na\\_lata\\_2017.pdf](https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki//UCHWALONY_Lokalny_Program_Rewitalizacji_Miasta_Hrubieszowa_na_lata_2017.pdf) [dostęp 30.10.2018].

Treść opracowania została podporządkowana logice analizy prawnej nieruchomości na obszarze planowanym do objęcia kompleksowym zamierzeniem inwestycyjnym. Opracowanie to jest ważne ze względu na problemy wielu miast w Polsce związane z trudnością w prowadzeniu inwestycji na obszarach rewitalizacji, gdzie najczęściej skoncentrowane są nieruchomości o nieuregulowanych stanach prawnych. Jest to istotne, ponieważ badanie stanu prawnego nieruchomości to proces złożony wymagający specjalistycznej wiedzy. Należy w nim uwzględnić aktualny stan nieruchomości, ale także sięgać do przeszłości (do procesu kształtowania się jej stanu prawnego) i do warunków zagospodarowania nieruchomości w przyszłości (w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W opracowaniu omówiono więc źródła pozyskiwania danych i informacji o nieruchomościach, obejmujące księgi wieczyste, ewidencję gruntów i budynków, rejestr zabytków, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dokumenty dotyczące nieruchomości (np. akty notarialne), jak i ograniczenia w prawie własności wynikające z umów, przepisów prawa, decyzji administracyjnych, orzeczeń sądów, zagadnień związanych z użytkowaniem wieczystym. Omówiono podstawowe też pojęcia prawne oraz sformułowano wskazówki i zalecenia, które sugerują, jak postąpić w konkretnej sytuacji.

Wyniki analizy i wypracowane rekomendacje potwierdzają wykonalność przedsięwzięcia inwestycyjnego pod kątem formalno-prawnym, a metodyka prowadzenia tej analizy może stanowić inspirację dla innych samorządów borykających się z podobnymi problemami.

## 1. Cel i zakres interwencji planowanej do realizacji w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie

Hrubieszowskie Sutki, czyli miejskie targowisko wzorowane na wschodnich bazarach, są lokalnym dziedzictwem kulturowym położonym na obszarze rewitalizacji w obrębie ulic Targowa, Rynek i Sutki. Murowane budynki powstały po pożarze miasta w 1838 r. Na dziewiętnastowiecznych planach miejskich „stosowano w odniesieniu do nich rosyjskojęzyczne określenie »ławki«, co determinowało sposób ich użytkowania – towar był sprzedawany przez ladę znajdującą się w witrynie, klienci nie wchodzili do wnętrza kramu”<sup>2</sup>.

Źródła historyczne nie wskazują w sposób jednoznaczny pochodzenia obecnej nazwy kramów. Niektóre wskazują, że nazwa Sutki pochodzi od arabskiego słowa „suk”, które dosłownie znaczy „targowisko”. Jednak z analizy zapisów dziewiętnastowiecznych rosyjskojęzycznych dokumentów hipotecznych i planów sytuacyjnych Hrubieszowa wynika, że występuje w nich dość nazwa „sudki” (np. „sudka wspólna” czy „sudka dzielna”), której używano na określenie wąskiej uliczki między posesjami różnych właścicieli. Forma „sutki” „pojawiła się [...] dopiero w dokumentach administracyjnych sporządzanych przez okupanta w trakcie II wojny światowej i w tej formie utrzymała się do dnia dzisiejszego”<sup>3</sup>.

Pierwotne Sutki charakteryzowały się dużymi walorami architektonicznymi. Fasada pawilonu centralnego składała się z tęczy arkad zwieńczonych w pionie kluczami, na narożnikach występowały bonia, elewacje zdobiły zwielokrotnione opaski. Budynki były nieotynkowane. Elewację z czerwonej cegły uzupełniało stylowe oświetlenie na kutych ramionach umieszczone w regularnych odstępach. Obiekty były pokryte ceramiczną dachówką holenderską. Kramy miały okiennice, na których montowano reklamy i afisze - wyłącznie po wewnętrznej stronie okiennic i drzwi zamczystych. „Oznacza to, że były widoczne tylko wtedy, gdy sklep był czynny, natomiast, gdy był zamknięty nic nie szpeciło przestrzeni miejskiej”<sup>4</sup>.

Kramy miejskie położone w obrębie ulic Targowa, Rynek i Sutki zostały objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków miasta Hrubieszowa, przyjętej Zarządzeniem nr 665/2010 Burmistrza Miasta Hrubieszowa z dnia 19 listopada 2010 r.

Obecny wygląd Sutek odbiega znacząco od pierwotnych założeń. Niewłaściwie przeprowadzone remonty doprowadziły do utraty wartości zabytkowych. Ceglana elewacja została pokryta styropianem i następnie tynkiem. Arkady zamurowano. Poszycie dachu jest zróżnicowane pod względem materiałowym. Elewacja jest w dużej części przestonięta różnorodnymi szyldami, reklamami i klimatyzatorami.

Zasadniczym problemem tego kompleksu nieruchomości jest duże rozdrobnienie własnościowe, które hamuje kompleksowe procesy inwestycyjne związane z podniesieniem standardu, poprawą stanu technicznego budynków oraz przywróceniem utraconych walorów zabytkowych. Dotychczas remonty podejmowali w sposób indywidualny i incydentalny właściciele poszczególnych lokali użytkowych.

---

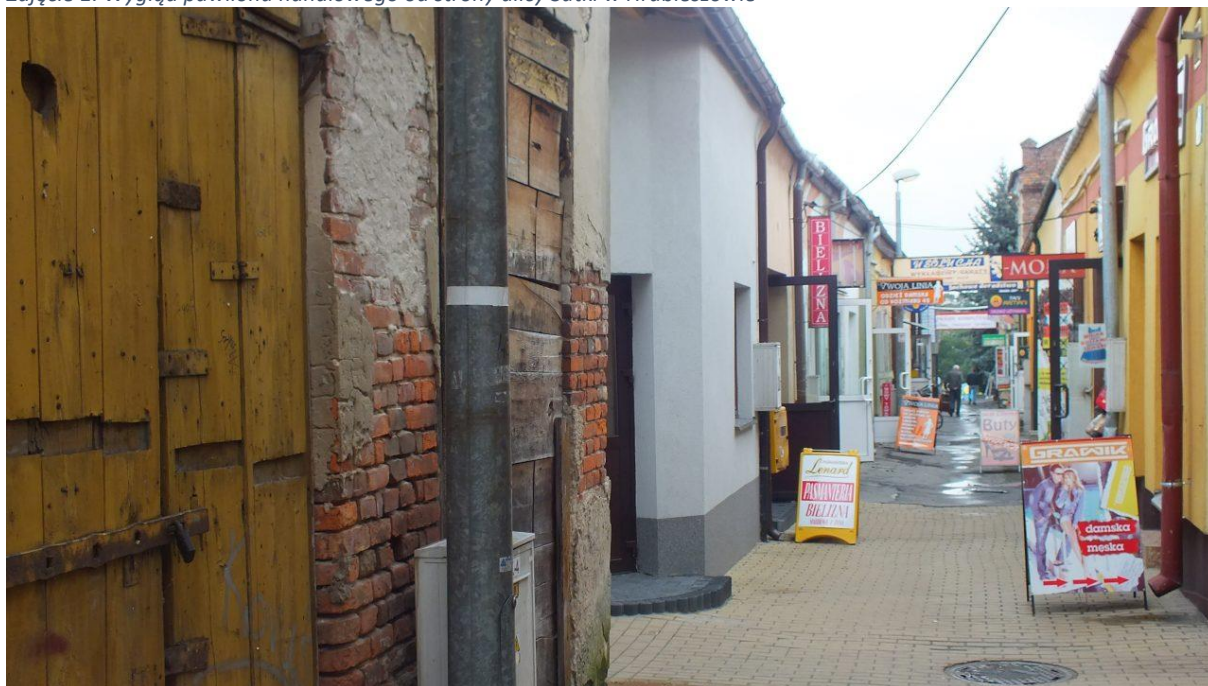
<sup>2</sup> <http://lubiehrubie.pl/wiadomosci/w-cyklu-nasz-hrubieszow-lukasz-krawczyk-przedstawia-sutki> [dostęp 25.08.2016].

<sup>3</sup> Tamże.

<sup>4</sup> Tamże.

Brak kompleksowej polityki remontowej doprowadził do dużego zróżnicowania w stanie technicznym i standardzie poszczególnych lokali. Stan techniczny niektórych lokali jest zły, część z nich nie ma dostępu do infrastruktury technicznej (sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o.).

Zdjęcie 1. Wygląd pawilonu handlowego od strony ulicy Sutki w Hrubieszowie



Źródło: UM w Hrubieszowie, autor zdjęć: W. Czernysz

Tymczasem teren, na którym położone są Sutki, ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną, jest uzbrojony w sieć ciepowniczą, energetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i w części kanalizacji deszczowej. Posiada sieć gazową i sieć dróg publicznych zapewniających dostęp do poszczególnych nieruchomości. Z powodu potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i inwestorów konieczna jest modernizacja i przebudowa istniejących urządzeń technicznych przez poszczególnych gestorów sieci.

Sutki są położone na terenie objętym obszarowym wpisem do rejestru zabytków - układ urbanistyczny Śródmieścia Hrubieszowa, obejmujący zabudowę wyspy otoczonej przez rzekę Huczwę wraz z przedmieściem w rejonie ulic Podzamcza i Piłsudskiego (d. 1 Maja) z historyczną siecią ulic i placów oraz skalą zabudowy, a także sylwetę miasta i konfigurację terenu objęto wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego (nr rej. A/659).

Dodatkowo zabudowę Sutek objęto ochroną planistyczną z powodu walorów kulturowych w związku z wpisem do gminnej ewidencji zabytków – w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieścia” Hrubieszowa przyjętego uchwałą nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Dz. Urz. Woj. Lub. nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2870.

Rysunek 1. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście” Hrubieszowa



Źródło: załącznik nr 1 do uchwały nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2870)

Teren kramów miejskich, oznaczony w planie symbolem A51MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej), powinien zostać objęty procesem rewitalizacji w celu zachowania/odtworzenia historycznego układu zabudowy rynku, z zachowaniem siedmiu segmentów w ich historycznym rozplanowaniu, w obrysie zewnętrznym oraz głównej ulicy wzdłuż i ulic poprzecznych.

**Fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Hrubieszowa, przyjętego uchwałą nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r.**

Ustalenia dla poszczególnych terenów - §14

A51MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej

Rewitalizacja zakłada:

- a. uzupełnienie zachodniej pierzei w miejsce obecnej zabudowy usługowej parterowej,
- b. przywrócenie zespołowi kramów pierwotnych dachów wraz z lukarnami oraz jednorodnego rytmu otworów drzwiowych prowadzących do sklepów,
- c. przywrócenie i rekonstrukcja pierwotnych detali architektonicznych, takich jak gzymsów wieńczących, archiwolt arkad, stolarki drzwi i okien, okratowania, rynien i rur spustowych, oświetlenia zewnętrznego, kolorystyki historycznej,
- d. zachowanie historycznych gabarytów wysokościowych obiektów od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, drobnych podziałów wewnętrznych na powierzchnie usługowo-handlowe oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych.

Źródło: załącznik nr 1 do uchwały nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2870)

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nakładają na inwestorów obowiązek rekonstrukcji detali architektonicznych, ujednolicenia stolarki okiennej i drzwiowej, rynien, oświetlenia zewnętrznego oraz kolorystyki fasad. Dzięki tym zabiegom możliwe będzie przywrócenie utraconych walorów zabytkowych kramów miejskich.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają uwarunkowania związanego z rozdrobnieniem właścicielskim obiektu pawilonu głównego, co oznacza, że aby dochować wytycznych wynikających z tego aktu prawa miejscowego, należy zaplanować realizację działań rekonstrukcyjnych i prac budowlanych w ramach jednego, kompleksowego przedsięwzięcia inwestycyjnego w odniesieniu do wszystkich nieruchomości składających się na kompleks kramów miejskich.

Dodatkowym uwarunkowaniem realizacji procesów inwestycyjnych na terenie Śródmieścia Hrubieszowa jest obecność skomplikowanych podziemnych struktur, o różnym stopniu zachowania. Układ przestrzenny wyrobisk podziemnych, odkrytych w latach dziewięćdziesiątych XX wieku, był początkowo prawdopodobnie związany systemem schronienia mieszkańców miasta. Z czasem przekształcał się powoli w system składów komorowych, służących do magazynowania żywności. Z biegiem czasu wiele z nich uległo samoczynnemu zawałowi, celowemu podsadzeniu lub przebudowie. Ponadto na skutek zawilgocenia i uplastycznienia podłoża lessowego wodami z nieszczelnych sieci wodno-kanalizacyjnych i niekontrolowanych odpływów piwnice w postaci komór i chodników straciły stateczność i zaczęły się zapadać, tworząc zapadliska na powierzchni ulic i placów położonych na terenie Śródmieścia.

Te złożone problemy gmina miejska Hrubieszów planuje rozwiązać za pomocą polityki rewitalizacyjnej, której kierunki wypracowano w projekcie „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych oraz ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, współfinansowanego ze środków PO Pomoc Techniczna na lata 2014-2020 w ramach konkursu dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast”. Problematyce przygotowania kramów miejskich do procesu modernizacji Hrubieszów poświęcił w tym projekcie osobne zadanie: „Modelowe rozwiązanie problemu hrubieszowskich Sutek”. W ramach konkursu „Modelowa Rewitalizacja Miast” przeprowadzono działania o charakterze badawczym, diagnostycznym i projektowym, w tym:

- badania poszukiwawcze i inwentaryzacyjne podziemi – wraz z raportem z badań,
- inwentaryzacje budowlane nieruchomości lokalowych położonych w kompleksie Sutek,
- ekspertyzy budowlane nieruchomości lokalowych położonych w kompleksie Sutek wraz z oceną stanu technicznego budynków i badaniami geotechnicznymi określającymi statykę obiektów,
- konkurs architektoniczno-urbanistyczny na opracowanie wstępnej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania Śródmieścia Hrubieszowa, obejmującej kompleks kramów miejskich,
- analizę prawną: „Metodologia opracowania analizy stanu prawnego nieruchomości na przykładzie kompleksu Sutek w Hrubieszowie – Narzędziownik”.

Działania te stanowią kompleksowe instrumentarium umożliwiające gminie miejskiej Hrubieszów wdrożenie interwencji modernizacyjnej w obrębie kramów miejskich.

W wyniku przeprowadzonych „Badań poszukiwawczych i inwentaryzacyjnych podziemi na obszarze Śródmieścia w mieście Hrubieszowie”<sup>6</sup> określono konieczność kompleksowego zabezpieczenia kolejnych sąsiadujących ze sobą podziemi kamienic – jeszcze przed etapem rehabilitacji i zabezpieczania części nadziemnych.

Z uwagi na wielokrotne przebudowy konstrukcji kamienic w części nadziemnej i podziemnej oraz oddziaływanie na siebie nachylających się sąsiadujących budynków należało zbadać stateczność części nadziemnych i podziemnych nie pojedynczo, lecz jako zespołu współoddziałujących obiektów. Kluczowym zagadnieniem jest konieczność likwidacji przyczyn niestabilności posadowienia całego rejonu obejmującego kamienice i budynki kramów miejskich.

W przypadku prowadzenia prac projektowych dotyczących ustabilizowania posadowienia dla istniejących zabytkowych kamienic i budynków straganów konieczne stanie się zgromadzenie informacji /profilu wiertniczych/ z wszystkich obiektów podziemnych z tego obszaru. Są one nieodzowne, aby podjąć kompleksowe decyzje projektowe dotyczące pozostawienia lub likwidacji pomieszczeń piwnicznych albo innych pustek na tym obszarze<sup>7</sup>.

Przeprowadzone badania inwentaryzacyjne podziemi umożliwiły podjęcie działań związanych z zaprogramowaniem kompleksowej rehabilitacji centralnej części Śródmieścia Hrubieszowa. Następnie Hrubieszów zainicjował proces modernizacji części Śródmieścia, ogłaszając konkurs architektoniczno-urbanistyczny na opracowanie wstępnej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania tego fragmentu miasta<sup>8</sup>.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie opracował wytyczne konserwatorskie do uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania części Śródmieścia Hrubieszowa. W piśmie z dnia 17 kwietnia 2018 r. znak IN.III.5183.46.2.2018 określono wymagania konserwatorskie, którym muszą podlegać planowane procesy inwestycyjne m.in. w obrębie kompleksu „Sutek”.

Planowane działania winny uwzględniać przywrócenie obszarowi zdegradowanemu charakteru rynku miejskiego. W ramach działań rewaloryzacyjnych wskazane jest zaakcentowanie historycznych granic rynku, przeciętego kramami. Całą nawierzchnię tego terenu, w tym przejścia między Sutekami, należy pokryć posadzką granitową, tak jak zostało to już wykonane w nawierzchni przy Rynku.

Projekt rewaloryzacji kramów miejskich powinien zakładać przywrócenie wartości architektonicznych obiektu, w tym m.in. rytmu otworów w formie półkolistych arkad. W tym celu należy skuć istniejące tynki. Dopuszczono przykrycie szklanym dachem przejścia między Sutekami. Na obszarze śródmiejskim należy uporządkować reklamy i inne elementy oznakowania przez wprowadzenie materiałów takich jak drewno, metal i szkło oraz ustalenie dopuszczalnej wielkości elementu reklamowego i liczby szyldów dla jednego podmiotu. Szyldy, reklamy i klimatyzatory zawieszane na elewacjach bez pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków należy usunąć.

---

<sup>6</sup> Fundacja Nauka i Tradycje Górnicze, 2016, *Badania poszukiwawcze i inwentaryzacyjne podziemi na obszarze Śródmieścia w mieście Hrubieszowie*, zlecający – Urząd Miasta Hrubieszów, Kraków, praca niepublikowana.

<sup>7</sup> Fundacja Nauka i Tradycje Górnicze, 2016, *Badania poszukiwawcze i inwentaryzacyjne podziemi na obszarze Śródmieścia w mieście Hrubieszowie*, zlecający – Urząd Miasta Hrubieszów, Kraków, praca niepublikowana, s. 20.

<sup>8</sup> Zarządzenie 629/2018 Burmistrza Miasta Hrubieszowa z dnia 8 maja 2018 r., [https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki//3z\\_629.pdf](https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki//3z_629.pdf).

Prace konkursowe oceniano na podstawie wymagań programowych, tj. m.in. spójności z wytycznymi konserwatorskimi i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Śródmieścia<sup>9</sup>.

Spośród zgłoszonych 16 prac sąd konkursowy wyłonił najlepszą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, wypełniającą w największym stopniu założenia programowe konkursu i najlepiej nawiązującą do charakteru miejsca.

Rysunek 2. Wizualizacja Rynku w Hrubieszowie wraz z widokiem na kramy miejskie – laureat konkursu architektoniczno-urbanistycznego



Źródło: [https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/index.php?id=136&p1=szczegoly\\_zal&p2=368270](https://umhrubieszow.bip.lubelskie.pl/index.php?id=136&p1=szczegoly_zal&p2=368270) [dostęp 28.09.2018]

Kształt zmian kramów miejskich i ich otoczenia wyznacza obecnie wyłoniona w konkursie koncepcja urbanistyczna, która będzie stanowić podstawę do dalszych prac projektowych.

Poniżej w formie tabeli zestawiono konieczne do realizacji działania, wynikające z aktów prawnych i dokumentacji badawczej, przyjętych założeń rozwojowych składających się na wstępny zakres rzeczowy modernizacji kramów miejskich.

Tabela 1. Wykaz koniecznych do realizacji działań w odniesieniu do obiektów kramów miejskich wynikających z posiadanych przez gminę miejską Hrubieszów aktów prawa miejscowego, uzgodnień i dokumentacji badawczej

Opracowanie/dokument	Zakres rzeczowy prac wynikający z opracowania/dokumentu
„Badania poszukiwawcze i inwentaryzacyjne podziemi na obszarze Śródmieścia w mieście Hrubieszowie”, wrzesień 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>wykonanie wierceń w odniesieniu do wszystkich obiektów podziemnych z tego obszaru;</li> <li>badanie stanu stateczności budowli w odniesieniu do otoczenia i obciążenia;</li> <li>wykonanie prac zabezpieczających pustki podziemne;</li> <li>likwidacja przyczyn niestabilności posadowienia kamienic i budynków kramów miejskich.</li> </ul>
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieścia” Hrubieszowa,	<ul style="list-style-type: none"> <li>modernizacja i przebudowa istniejących urządzeń technicznych;</li> <li>przywrócenie pierwotnych dachów wraz z lukarnami i jednorodnego rytmu otworów drzwiowych;</li> </ul>

<sup>9</sup>Załącznik nr 1 do uchwały nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 183 z dnia 30 listopada 2011 r. poz. 2870).



przyjęty uchwałą nr XIV/98/2011 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 30 września 2011 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• przywrócenie i rekonstrukcja pierwotnych detali architektonicznych – gzymsów wieńczących, archiwolt arkad, stolarki drzwi i okien, okratowania, rynien i rur spustowych, oświetlenia zewnętrznego, kolorystyki historycznej;</li> <li>• zachowanie historycznych gabarytów wysokościowych obiektów od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, drobnych podziałów wewnętrznych na powierzchnie usługowo-handlowe i zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych.</li> </ul>
Wytyczne dnia z 17 kwietnia 2018 r., znak IN.III.5183.46.2.2018 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie do uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania części Śródmieścia Hrubieszowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• roboty rozbiórkowe – demontaż istniejących nawierzchni ciągów komunikacyjnych, skucie tynków, usunięcie styropianu;</li> <li>• wymiana nawierzchni ciągów komunikacyjnych – przejść między Sutkami – na posadzkę granitową;</li> <li>• remont elewacji kramów miejskich;</li> <li>• przywrócenie jednolitego rytmu otworów w formie półkolistych arkad;</li> <li>• przykrycie szklanym dachem przejścia między Sutkami;</li> <li>• likwidacja istniejących reklam, szyldów i klimatyzatorów.</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne

Powyższy zakres interwencji inwestycyjnej wymaga opracowania niezbędnych procedur umożliwiających realizację założonych celów architektonicznych i budowlanych. Poniżej w formie zestawienia przedstawiono katalog procedur związanych z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na rewaloryzacji kramów miejskich.

Tabela 2. Wykaz procedur w procesie rewaloryzacji kramów miejskich, tzw. Sutek w Hrubieszowie

<b>Etapy procesy inwestycyjno-budowlanego</b>	<b>Zakres zadań do realizacji</b>	<b>Rzeczowy zakres prac</b>	<b>Uczestnicy procesu</b>
Etap I przedinwestycyjny – analiza prawna nieruchomości w kompleksie kramów miejskich	analiza prawna dokumentów własnościowych		gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	wyznaczenie pełnomocników poszczególnych nieruchomości		gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	podpisanie porozumień przez wyznaczonych pełnomocników		Właściciele
Etap II przedinwestycyjny – opracowanie dokumentacji i pozyskanie zezwoleń	przygotowanie procedury przetargowej dla opracowania dokumentacji		gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	uzyskanie wytycznych konserwatorskich	wniosek do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zamościu	gmina miejska Hrubieszów
	opracowanie pełnych inwentaryzacji budowlanych nieruchomości planowanych do objęcia inwestycją	wykonanie mapy do celów projektowych	zewnętrzny wykonawca – projektant

	opracowanie ekspertyz budowlanych dla nieruchomości planowanych do objęcia inwestycją	wykonanie niezbędnych odkrywek umożliwiających wykonanie oceny stanu technicznego budynków wraz z badaniami; przeprowadzenie badań geotechnicznych określających statykę obiektów.	zewnątrzny wykonawca projektant –
	opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej	uzyskanie niezbędnych warunków od poszczególnych gestorów sieci	zewnątrzny wykonawca projektant –
	uzgodnienie projektu pod względem konserwatorskim z WKZ Delegatura w Zamościu	złożenie dokumentacji do akceptacji do WKZ w Zamościu	zewnątrzny wykonawca projektant –
	uzyskanie pozwolenia na budowę	złożenie kompletnego projektu budowlanego w Starostwie Powiatowym w Hrubieszowie	zewnątrzny wykonawca projektant w imieniu inwestorów –
	pozyskanie dofinansowania zewnętrznego	złożenie wniosku o dofinansowanie (w tym deklaracja właścicieli o wniesieniu wkładu własnego); uzyskanie dofinansowania. Podpisanie umowy dotacji oraz umowy z właścicielami dot. pokrycia kosztów współfinansowania wkładu własnego	gmina miejska Hrubieszów / właściciele
	podział inwestycji na etapy realizacji	etapowanie procesu inwestycji celem częściowego wyłączenia prowadzenia działalności gospodarczej	gmina miejska Hrubieszów / właściciele
	wyznaczenie miejsca zastępczego do prowadzenia działalności gospodarczej		gmina miejska Hrubieszów / właściciele
Etap III inwestycyjny – realizacja robót	przygotowanie procedury przetargowej dla wyłonienia wykonawcy robót		gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	wybór wykonawcy robót budowlanych	przeprowadzenie przetargu	gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	koordynacja prac budowlanych i nadzór nad wykonawcą	powołanie inspektora nadzoru, prowadzenie dziennika budowy, organizacja narad	gmina miejska Hrubieszów/ właściciele
	realizacja zamówień związanych z dostarczeniem materiałów	zamówienia i fakturowanie	wykonawca
	odbiór budowy	protokoły	gmina miejska Hrubieszów / właściciele / wykonawca

	sporządzenie i przekazanie dokumentacji powykonawczej organom administracyjnym	wykonanie mapy powykonawczej geodezyjnej i dokumentacji architektonicznej wraz z wszystkimi branżami	wykonawca
	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	skompletowanie niezbędnych dokumentów: dziennik budowy, mapa powykonawcza, itp.	gmina miejska Hrubieszów/ właściciele

Źródło: opracowanie własne

Analizując zapisy tabeli w kolumnie „Uczestnicy procesu”, należy zwrócić szczególną uwagę na te zadania, które wymagają udziału wszystkich inwestorów. Z uwagi na ich dużą liczbę należy przeanalizować na etapie modelu wykonawczego formułę organizacyjną, która ułatwi sprawne przeprowadzenie inwestycji. Jednocześnie podstawowym założeniem przedsięwzięcia jest kompleksowa odnowa całego obiektu, a więc wszystkich nieruchomości. Oznacza to konieczność udziału wszystkich współwłaścicieli w procesie inwestycyjnym. Udział ten, w zależności od wybranej formuły, może mieć charakter bezpośredni (właściciele na bieżąco uczestniczą w realizacji przedsięwzięcia) lub pośredni (za pośrednictwem podmiotu, który nabywa uprawnienia do reprezentowania właścicieli w procesie inwestycyjnym). Jest to istotna komplikacja w ujęciu podmiotowym. Utrudnieniem w tego typu projektach są kwestie rzeczowe, przede wszystkim integracja ustaleń z opracowań dotyczących obiektu m.in.:

- badań geologicznych pustek podziemnych,
- wytycznych konserwatorskich,
- wizji rozwoju terenu wynikającej z przyjętej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej,




co wpływa na złożoność etapu projektowania architektoniczno-budowlanego. Nie mniej istotny jest aspekt finansowy i konieczność pozyskania zewnętrznego dofinansowania na realizację tego przedsięwzięcia z uwagi na deklarowany przez prywatnych właścicieli w toku konsultacji społecznych brak wolnych środków finansowych. W takiej sytuacji należy rozważyć model finansowania, w którym – na zasadzie pożyczki dla właścicieli – samorząd prefinansuje w części wydatki na rewaloryzację obiektu zabytkowego, kierując się dobrem wspólnym społeczności lokalnej. W związku z tym rzetelność analizy stanu prawnego nieruchomości nabiera szczególnego znaczenia.

## 2. Analiza stanu prawnego nieruchomości

Analiza prawna nieruchomości przedstawiona w niniejszym dokumencie składa się z części opisowej, której uzupełnieniem jest karta stanu prawnego nieruchomości (załącznik nr 1 do Narzędziownika), którą zaleca się zakładać dla każdej analizowanej nieruchomości, w sposób szczegółowy identyfikując kluczowe jej cechy, w tym w szczególności nieaktualny albo nieuregulowany stan prawny. Karta umożliwia pełną agregację danych o nieruchomości, w tym jej historię, a w szczególności informacje dotyczące problemu prawnego i sposobu jego rozwiązania.

Na podstawie wskazań rejestru opracowano zapisy Narzędziownika w podrozdziale 4.2. Najczęściej występujące problemy w badaniu stanu prawnego nieruchomości, który zawiera analizę studiów przypadków wybranych do zilustrowania natury każdego zagadnienia. Opisy studiów przypadków stanowią rozszerzenie zapisów kolumny „uwagi” zamieszczonej w rejestrze.

Dodatkowo w Narzędziowniku wprowadzono pomocnicze oznaczenie ujawniających się problemów – za pomocą trzech kolorów, odpowiadających podstawowym grupom stanów prawnych nieruchomości:

-  – uregulowany stan prawny nieruchomości
-  – nieaktualny stan prawny nieruchomości
-  – nieuregulowany stan prawny nieruchomości

## 2.1. Podstawowa charakterystyka nieruchomości

Na wykonalność procesu inwestycyjnego największy wpływ ma stan prawny nieruchomości. Kluczowe na etapie przedinwestycyjnym jest więc dokonanie przeglądu stanu prawnego poszczególnych nieruchomości, jak i analizy zbiorczej dla całego obszaru, a następnie określenie, w jakim zakresie i z wykorzystaniem jakich narzędzi niezbędne będą działania zmierzające do wyjaśnienia nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości. Poniżej przedstawiono podstawowe definicje i zagadnienia, których znajomość jest niezbędna dla prawidłowego zastosowania zasad badania stanu prawnego poszczególnych nieruchomości w celu przygotowania ich do przeprowadzenia procesu inwestycyjnego.

### Nieruchomość – definicja

W art. 46 Kodeksu cywilnego zdefiniowano pojęcie nieruchomości, posługując się następującymi określeniami:

- części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (nieruchomość gruntowa),
- budynki trwale z gruntem związane lub
- części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności.

Art. 3 ustawy Prawo budowlane obejmuje katalog legalnych definicji części składowych nieruchomości.

Tabela 3. Podstawowe definicje zawarte w art. 3 ustawy Prawo budowlane

<b>Obiekt budowlany</b>	Obiekt wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych: budynek, budowla, obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
<b>Budynek</b>	Obiekt budowlany trwale związany z gruntem oraz wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych; posiada fundamenty i dach.
<b>Budowla</b>	Każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), zbiorniki, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (fundamenty).

<b>Obiekt liniowy</b>	Obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna.
<b>Obiekt małej architektury</b>	Niewielkie obiekty, a w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,</li> <li>• posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,</li> <li>• użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.</li> </ul>
<b>Tymczasowy obiekt budowlany</b>	Obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

Źródło: opracowanie własne

Należy zwrócić uwagę, że definicja kodeksowa nieruchomości zawiera zróżnicowany status prawnorzeczowy budynków i ich części. Budynki związane trwale z gruntem stanowią części składowe gruntu na podstawie art. 48 Kodeksu cywilnego.

**Wyjątek!** Na mocy przepisów szczególnych budynki mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności – nieruchomości budynkowe lub nieruchomości lokalowe. Natomiast nie stanowią nieruchomości inne urządzenia trwale z gruntem związane, choćby na mocy przepisów szczególnych stanowiły odrębny przedmiot własności:

- budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie Skarbu Państwa (dalej: SP) lub należącym do jednostki samorządu terytorialnego (JST) na podstawie art. 235 Kodeksu cywilnego;
- 272 i 279 k.c. – budynki położone na gruncie będącym w użytkowaniu rolniczej spółdzielni produkcyjnej (wzniesione przez użytkownika lub nabyte przez niego przy zawieraniu umowy o użytkowanie), gdzie własność budynków jest prawem związanym z prawem użytkowania gruntu.

Jedynie nieruchomości mogą być przedmiotem następujących praw rzeczowych:

- użytkowania wieczystego (grunty SP lub JST),
- służebności (gruntowe i osobiste),
- hipoteki.

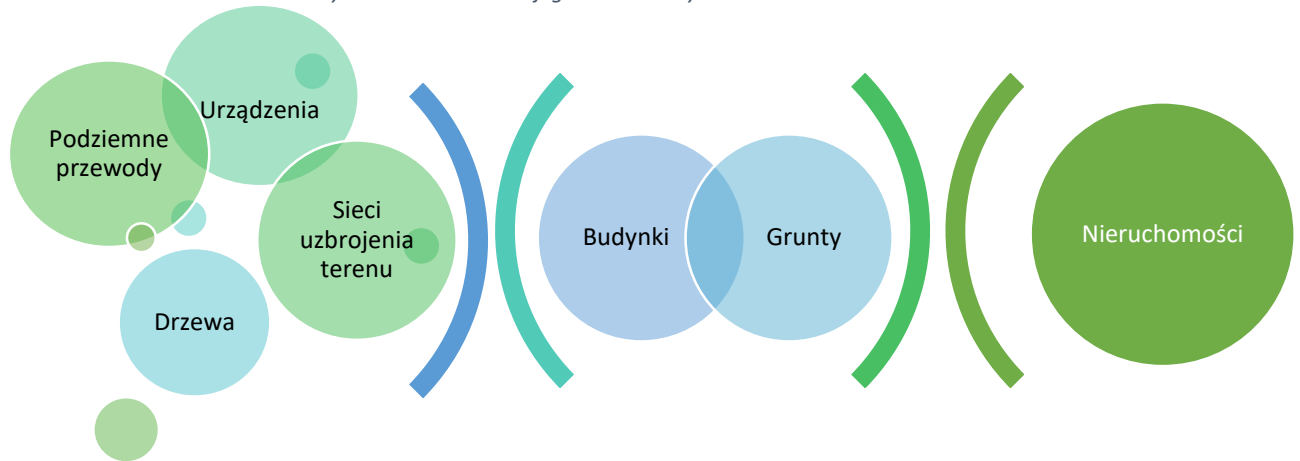
Podstawowym zbiorem informacji o nieruchomościach, w tym o ich częściach składowych, jest ewidencja gruntów i budynków (EGiB). Zgodnie z art. 47 Kodeksu cywilnego część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Za części składowe rzeczy uważa się to wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości, uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączanego.

W ewidencji oprócz informacji dotyczących nieruchomości można znaleźć dane dotyczące:

- gruntów i budynków,
- obiektów składających się na sieć uzbrojenia terenu,
- drzew,
- znaków geodezyjnych i obiektów triangulacyjnych,

- wież widokowych,
- kominów przemysłowych,
- budowli sportowych,
- pomników.

Schemat 1. Podstawowe elementy zawarte w ewidencji gruntów i budynków



Źródło: opracowanie własne

**Ważne!** W ewidencji gruntów i budynków nie są ujawniane wymienionej niżej kategorii obiektów.

1. Altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014 r. poz. 40 i z 2015 r. poz. 528).
2. Budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy.
3. Tymczasowe budynki stanowiące wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel.
4. Wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, sytuowane na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli łączna liczba tych wiat na działce nie przekracza dwóch na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki.
5. Wiaty przystankowe, peronowe i inne wiaty o podobnym przeznaczeniu.
6. Parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa.
7. Budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położone na gruntach leśnych Skarbu Państwa.
8. Budynki służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015 r. poz. 196, 1272 i 1505 oraz z 2016 r. poz. 266, 542, 544 i 566) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów.
9. Lokale, w odniesieniu do których nie zostało wydane zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## 2.2. Rodzaje nieruchomości

### 2.2.1. Nieruchomości gruntowe

#### Nieruchomość gruntowa – definicja

Zgodnie z definicją art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego, nieruchomość gruntowa to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności. Do części składowych gruntu należą:

- budynki,
- urządzenia trwale z gruntem związane,
- drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania,
- prawa związane z własnością nieruchomości.

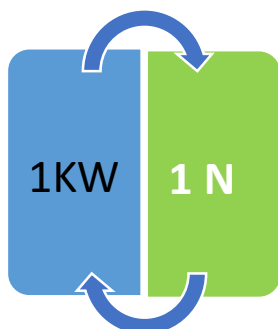
Ogólna zasada prawa wskazuje, że budynki i budowle są nieodłączną częścią gruntu. Oznacza to, że w zależności od tego, do kogo należy grunt, ten ma prawo do budynków z tym gruntem na trwale związanych.

**Wyjątek!** Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Podstawowe kryteria wyodrębnienia nieruchomości gruntowej:

1. materialnoprawna definicja nieruchomości gruntowej –
  - wydzielenie części powierzchni ziemskiej – wyodrębnienie przez oznaczenie zewnętrznych granic tej powierzchni,
  - wyodrębnienie pod względem własnościowym,
  - jednoznaczne określenie granic przestrzennych nieruchomości polega na wskazaniu zawartym w art. 143 Kodeksu cywilnego – własność rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią;
2. wieczystoksięgowa (formalna) definicja nieruchomości zgodnie z tą koncepcją, nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą.

*Schemat 2. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych, jedna księga wieczysta = jedna nieruchomość*



Źródło: opracowanie własne

Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych wyraża się w tym, że poszczególne księgi wieczyste związane są z określoną nieruchomością, a nie osobą właściciela. Dlatego księgi te prowadzi się dla określonych nieruchomości, niezależnie od tego, kto w danym czasie jest właścicielem nieruchomości. Księgi wieczyste jest jednym z podstawowych kryteriów wyodrębniających nieruchomości zgodnie z art. 46 ust. 1 Kodeksu cywilnego. Zasada ta wskazuje, że jedna księga powinna być prowadzona dla jednej nieruchomości. Jednakże w obrocie cywilnoprawnym możliwa jest sytuacja, w której kilka

działek będzie objętych jedną księgą. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego nieruchomości gruntowa może składać się z jednej lub kilku działek<sup>10</sup>. Należy podkreślić, że w takim rozumieniu geodezyjne wyodrębnienie działki nie będzie determinować jej prawnorzeczowego statusu. Oznacza to, że działki geodezyjne stanowią część składową nieruchomości (złożonej z kilku działek ewidencyjnych) w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego

**Ważne!** Działka geodezyjna wchodząca w skład nieruchomości nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności oraz innych praw rzeczowych.

#### **Nieruchomość gruntowa a księga wieczysta**

Wyodrębniona na mapach część powierzchni ziemskiej – działka ewidencyjna, może być podstawą utworzenia księgi wieczystej. W jednej księdze może znajdować się kilka działek ewidencyjnych. Księga obejmująca kilka działek ewidencyjnych stanowi odrębną nieruchomość. Należy podkreślić, że takie nieruchomości ujęte w danej księdze nie muszą ze sobą graniczyć. Działki stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą, objęte oddzielnymi księgami są odrębnymi nieruchomościami. W sytuacji połączenia działek w jednej księdze stają się one jedną nieruchomością.

Zgodnie z art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Na skutek połączenia w jednej księdze odrębnych, jak i graniczących ze sobą nieruchomości tracą one swoją autonomię w sensie prawnym.

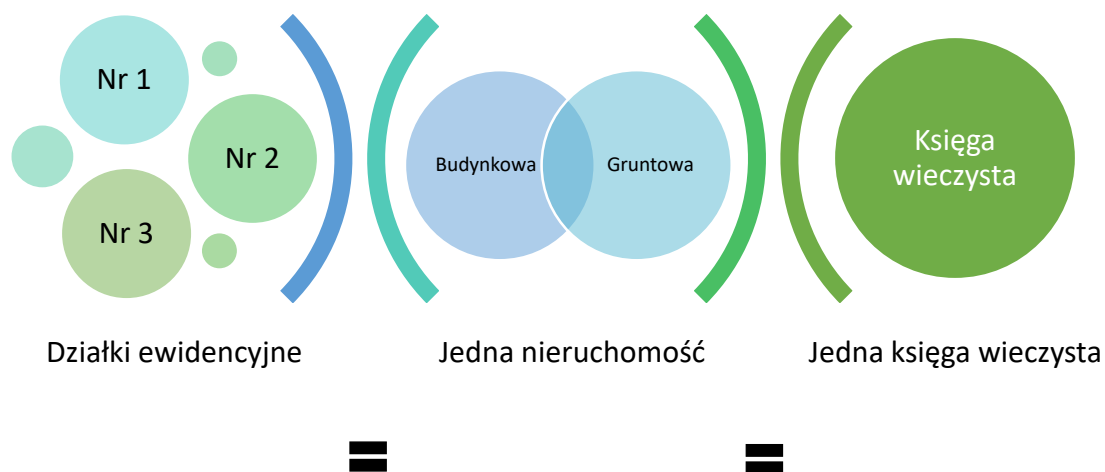
**Ważne!** O liczbie nieruchomości decyduje liczba założonych dla nich KW, a nie numery działek ewidencyjnych.

---

<sup>10</sup> Wyrok SN z dnia 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 261/04.



Schemat 3. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych, jedna księga wieczysta = jedna nieruchomość dla kilku działek ewidencyjnych



Źródło: opracowanie własne

**Wskazówka!** Podczas badania stanu śródmiejskich nieruchomości objętych Lokalnym Programem Rewitalizacji zostały wskazane działki, dla których prowadzona była jedna księga wieczysta. Przykładowo, dla trzech działek o nr 368/5, 368/7 i 369/1 prowadzona jest jedna księga.

Przy badaniu większych zespołów nieruchomości bardzo ważne jest:

- Wyodrębnienie takich nieruchomości, które składają się z jednej działki ewidencyjnej i dla których prowadzona jest jedna księga.
- Powiązanie kilku lub kilkunastu działek ewidencyjnych, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta, oznaczająca jedną nieruchomość (przy numerze księgi należy wskazać, dla ilu i jakich działek ewidencyjnych jest prowadzona oraz określić liczbę właścicieli lub podmiotów dysponujących prawem do nieruchomości).
- Podział nieruchomości ze względu na to, czy stanowią samoistną nieruchomość gruntową, czy zespół działek gruntowych.
- Wyodrębnienie dla każdej księgi wieczystej typu nieruchomości – gruntowej, budynkowej, lokalowej.

Takie rozróżnienie będzie kluczowe dla analizy zbiorczej i określenia rzeczywistej liczby nieruchomości, wskazania właścicieli lub innych podmiotów posiadających prawa do rozporządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład całego założenia inwestycyjnego.

### Granice nieruchomości gruntowej

Pod pojęciem części powierzchni ziemi należy rozumieć nieruchomość gruntową zawartą w granicach:

- naturalnych, które wynikają z określonej konfiguracji terenu; granicami naturalnymi nieruchomościami mogą być: rowy, drogi, rzeki, doliny, wąwozy; przebieg granic naturalnych nieruchomości gruntowych jest oznaczony w mapach ewidencyjnych;
- sztucznych, które zostały wytyczone geodezyjnie i oznaczone w terenie, a następnie uwidocznione na mapie ewidencyjnej.

Istotą nieruchomości gruntowych, zarówno tych zawartych w granicach naturalnych, jak i tych zawartych w granicach sztucznych jest to, że przebieg granic tych nieruchomości powinien być oznaczany w terenie za pomocą znaków granicznych – geodezyjnych (zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym). Nie można bowiem traktować granicy naturalnej jako granicy stałej i wiarygodnej. Może się zdarzyć, że granica naturalna ulegnie zniszczeniu, np. koryto rzeki ulegnie przesunięciu.

### Działka ewidencyjna - definicja

Działka ewidencyjna stanowi ciągły obszar gruntu:

- położony w granicach jednego obrębu,
- jednorodny pod względem prawnym,
- wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych,

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Działka ewidencyjna jest zatem najmniejszą jednostką ewidencyjną geodezyjnego podziału kraju.

W obszarze obrębu ewidencyjnego są oznaczane numerami, które mają postać liczby naturalnej np. 1, 2, 3, 4 itd. Numer działki ewidencyjnej w danym obrębie ewidencyjnym jest niepowtarzalny, tzn. na terenie obrębu ewidencyjnego nie mogą znaleźć się dwie działki o takich samych numerach. W przypadku podziału nieruchomości, działki ewidencyjne powstałe po podziale numeruje się liczbą w postaci ułamka, gdzie licznik stanowi pierwotny numer działki, a mianownik jest najmniejszą liczbą naturalną umożliwiającą wyróżnienie nowej działki w obrębie ewidencyjnym. Przykładowo, działki ewidencyjne powstałe po podziale działki o numerze 18 otrzymają numery odpowiednio: 18/1 i 18/2.

**nr ewidencyjny działki**



**adres ewidencyjny działki**

**(identyfikator)**

Działka ewidencyjna może być niezależną nieruchomością albo stanowić część nieruchomości złożonej z kilku działek. W razie połączenia działek ewidencyjnych w jedną, oznacza się ją kolejnym numerem naturalnym, niewykorzystanym w danym obrębie ewidencyjnym. Identyfikator działki, zwany też adresem administracyjnym działki, zapisuje się w formie kodu cyfrowego. Każdemu identyfikatorowi odpowiada nazwa własna zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zasad prowadzenia stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju.

Szczegółowe określenie nazw gmin i ich identyfikatorów według trójstopniowego podziału terytorialnego kraju zawarto w systemie informatycznym o nazwie TERYT, który został upubliczniony na stronie internetowej pod adresem:

<http://eteryt.stat.gov.pl>

Przykładowy identyfikator można odczytać w następujący sposób:

- 06 – kod województwa lubelskiego,
- 0604 – kod powiatu hrubieszowskiego,
- 0604011 – kod gminy Hrubieszów (gmina miejska),
- 0987874 – kod obrębu ewidencyjnego Śródmieście,
- 41736 – kod ul. Rynek Sutki,

Ostatni element adresu administracyjnego, czyli sam numer działki można odczytać na mapie obrębu ewidencyjnego (Śródmieście), korzystając z systemu pod nazwą:

[GEOPORTAL](#)

Posługując się adresem administracyjnym działki ewidencyjnej, określonym kodem województwa, powiatu, gminy i numerem obrębu ewidencyjnego, można znaleźć dla niej numer księgi wieczystej na stronie pod adresem:

<https://ksiegiwieczyste.pl>

## 2.2.2. Nieruchomości budynkowe

### Nieruchomość budynkowa – definicja

Zgodnie z art. 46 ust. 1 i art. 235 ust. 1 Kodeksu cywilnego nieruchomość budynkową stanowi budynek, będący odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Budynki, trwale związane z gruntem, są jego częściami składowymi i stanowią własność właściciela gruntu (nieruchomości gruntowej). W obrocie prawnym funkcjonują wraz z gruntem. Właściciel zabudowanej nieruchomości gruntowej nie może sprzedać gruntu bez budynku i budynku bez gruntu. Jednakże, na mocy przepisów szczególnych, innych niż art. 46 Kodeksu cywilnego, nieruchomością może być budynek trwale związany z gruntem. Jedynie w przypadkach określonych w ustawie następuje prawne odłączenie budynku od gruntu. Sytuacja taka zachodzi, gdy grunty Skarbu Państwa (SP) stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego (JST) są oddawane w użytkowanie wieczyste.

Art. 191 kodeksu cywilnego stanowi, że „własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”, dając tym samym formalnoprawny wyraz obowiązywania w prawie polskim wywodzącej się ze starożytnego Rzymu zasady *superficies solo cedit*. Zasada ta znajdowała przede wszystkim zastosowanie do przypadków nabycia własności w następstwie połączenia rzeczy ruchomych z nieruchomością – zarówno w sytuacji wzniesienia na cudzym gruncie budynków, zasadzenia drzew, jak i zasiania ziarna. Zgodnie z tą zasadą właściciel gruntu stawał się właścicielem rzeczy ruchomych, jeśli zostały one związane z gruntem w sposób trwały<sup>11</sup>.

Od zasady *superficies solo cedit* wyjątek stanowi przepis art. 235 Kodeksu cywilnego, który wskazuje, że budynek stanowiący przedmiot własności odrębnej od własności gruntu (np. budynki i inne urządzenia wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, tj. należącym do SP lub JST) stanowią własność wieczystego użytkownika.

Zgodnie z art. 279 Kodeksu cywilnego budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy stają się jej własnością. To samo dotyczy drzew i innych roślin zasadzonych lub zasianych przez spółdzielnię. W razie wygaśnięcia użytkowania gruntu działka, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, może być przez spółdzielnię przejęta na własność za zapłatą wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania. Drzewa i inne rośliny zasadzone lub zasiane przez spółdzielnię stają się własnością właściciela. Wskazać należy, że

<sup>11</sup> H. Cioch, H. Witczak, 1999, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, „Rejent” 5(97), <http://rejent.com.pl/app/appStowarzyszenieS/publikacje/1999/5/582.pdf> [dostęp 12.06.2019].

kolejno art. 271-275 Kodeksu cywilnego regulują treść i sposób użytkowania gruntów stanowiących własność SP przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne.

### 2.2.3. Nieruchomości lokalowe

#### Nieruchomość lokalowa

Zgodnie z art. 46 Kodeksu cywilnego odrębne nieruchomości mogą stanowić części budynków związanych trwale z gruntem, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jednocześnie należy wskazać na art. 2 ust. 2 Ustawy o własności lokali, który wskazuje, że odrębne nieruchomości mogą stanowić tylko samodzielne lokale, tj. wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespoły izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Podstawowe kryteria wyodrębnienia nieruchomości lokalowej:

- wyjątek od zasady *superficies solo cedit* obowiązującej na podstawie art. 48 Kodeksu cywilnego,
- odrębna własność części budynku,
- odrębny od gruntu przedmiot własności.

Przepisem szczególnym jest w tym przypadku ustawa o własności lokali, która określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali, a także zarząd nieruchomością wspólną.

Spełnienie kryteriów wyodrębnienia samodzielnego lokalu stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności:

- piwnica,
- strych,
- komórka,
- garaż.

Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, co wyraża wzór:

$$U_{li} = (P_{li} + P_{ppi}) / (\sum (P_l + P_{pp}))$$

gdzie:

$U_{li}$  – udział właściciela wyodrębnionego lokalu,

$P_{li}$  – powierzchnia użytkowa lokalu,

$P_{ppi}$  – powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu,

$\sum (P_l + P_{pp})$  – suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

## Nieruchomość lokalowa a ewidencja gruntów i budynków

Nieruchomości lokalowe wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym, także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze:

- umowy,
- jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
- orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

W każdym z wymienionych przypadków konieczne jest zastosowanie pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego.

Można wyróżnić dwa rodzaje nieruchomości lokalowych:

- lokal mieszkalny,
- lokal użytkowy.

Założenie księgi dla lokalu mieszkaniowego nie zmienia jego statusu prawnego. Księgi w takich przypadkach są zakładane np. dla zabezpieczenia kredytu (wpis hipoteki). Należy wskazać, że oprócz księgi dla nieruchomości lokalowej może być prowadzona dla całej nieruchomości (budynkowej) tzw. księga macierzysta, w której mogą być ujęte dodatkowe obciążenia.

**Ważne!** Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi być dokonana w formie aktu notarialnego. Do ustanowienia tej formy własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

## 2.3. Podział nieruchomości ze względu na właściciela

### 2.3.1. Nieruchomość prywatna

#### Nieruchomość prywatna – definicja

Nieruchomość prywatna jest to nieruchomość, która służy zaspokojeniu interesu indywidualnego, a nie interesu publicznego (zaspokajanie zbiorowego interesu społeczeństwa), określonego właściciela nieruchomości. Kryterium interesu prawnego jest kluczowe dla rozróżnienia tego typu nieruchomości. Właścicielem nieruchomości prywatnej może być:

- osoba fizyczna, np. Jan Kowalski,
- osoba prawa, np. spółka komandytowa, fundacja,
- jednostka bez osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, np. spółka jawna.

Podstawowym celem wyodrębnienia nieruchomości prywatnej jest gwarancja poszanowania prawa własności. Zwrócić należy uwagę, że wobec tych nieruchomości będą miały zastosowanie następujące zasady prawa cywilnego: autonomia woli i swoboda rozporządzania nieruchomością, swobodne kształtowanie treści umowy, niezależność i dowolność doboru kontrahenta, w tym możliwość zastosowania innych zasad prawa cywilnego – zgodnie z artykułami 155-158 Kodeksu cywilnego.

**Wskazówka!** Badając większą grupę podmiotów posiadających prawo do nieruchomości, należy wyszczególnić poszczególne grupy:

1. Osoby fizyczne – będą posiadały największy zakres uprawnień.
2. Osoby prawne i podmioty bez osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną – będą związane pewnymi ograniczeniami rozporządzania nieruchomością, wynikającymi ze statutu,

umowy spółki lub aktu założycielskiego. W takiej sytuacji bardzo ważne będzie ustalenie, jakim zakresem uprawnień dysponuje dany podmiot i czy badana nieruchomość stanowi część składową majątku tego podmiotu.

3. Badając nieruchomość będącą częścią spółki lub innej osoby prawnej, należy wskazać, jaka jest jej struktura organizacyjna, czy został ustanowiony zarząd, który zajmuje się rozporządzaniem daną nieruchomością. Powyższe ustalenia będą miały kluczowe znaczenie przy określaniu modelu wykonawczego dla rekomendowanej formy wspólnej realizacji inwestycji przez podmiot publiczny i prywatnych właścicieli.

### 2.3.2. Nieruchomość publiczna

#### Nieruchomość publiczna – definicja

Nieruchomość publiczna to nieruchomość, do której tytuł prawny posiadają podmioty publiczne:

- osoba prawna, np. gmina, powiat, województwo czy SP – szczególna osoba prawna,
- jednostka bez osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, np. jednostki budżetowe realizujące zadania JST (urząd, szpital, stowarzyszenie).

Podstawowym sposobem jej zagospodarowania powinno być przede wszystkim dążenie podmiotu władającego do realizacji zobowiązań wynikających z jego zadań własnych. W przypadku samorządu gminnego – do zaspokojenia zbiorowych potrzeb społeczeństwa (np. mieszkania komunalne).

Generalnie za nieruchomości publiczne uznawane są:

- nieruchomości stanowiące własność SP lub JST,
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd lub
- oddane w użytkowanie wieczyste.

Uszczegóławiając powołaną definicję, należy wskazać na regulację zawartą w art. 43 ustawy o samorządzie gminnym, która stanowi, że mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw np. publicznych spółek prawa handlowego. Orzecznictwo sądów administracyjnych uściśliło pojęcie mienia komunalnego, wskazując, że majątek spółki, w którym gmina jest w 100% udziałowcem, także należy do tego typu mienia zaliczyć<sup>12</sup>.

Przez nieruchomości publiczne należy więc rozumieć nieruchomości będące własnością organów wszystkich szczebli podziału terytorialnego danego kraju, tzn. nieruchomości stanowiące własność na szczeblu państwowym – własność Skarbu Państwa, jak i nieruchomości na szczeblu regionalnym, ponadlokalnym czy lokalnym. Nieruchomości publiczne obejmują nieruchomości będące we władaniu podmiotów publicznych lub jednostek prywatnych, tj.:

- nieruchomości będące własnością państwa, co do których innym podmiotom mogą przysługiwać konkretne prawa;
- nieruchomości, które są wdzierżawiane przez państwo oraz wynajmowane od osób prywatnych;
- nieruchomości, którymi państwo gospodaruje w imieniu innych podmiotów.

W przypadku oddania nieruchomości stanowiącej własność gminy w użytkowanie wieczyste powiatowi, nieruchomość ta nadal pozostaje nieruchomością publiczną, chociaż nie wchodzi już do zasobu nieruchomości gminy, tylko do zasobu powiatu. Inaczej jest np. w przypadku oddania

<sup>12</sup> Wyrok WSA w Krakowie z dnia 16 stycznia 2004 r., sygn. akt I SA/Kr 1288/01.

nieruchomości będącej własnością gminy w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej. Podobnie jak w poprzednim przykładzie nieruchomość ta nie wchodzi już w skład zasobu nieruchomości gminy, ale nie jest to także nieruchomość publiczna.

Podstawowe kryteria wyodrębnienia nieruchomości publicznej:

- podmiot – państwo (własność państwowa) lub JST (własność komunalna),
- przedmiot – własność i inne prawa majątkowe przysługujące SP, państwowym osobom prawnym, JST (gminom, powiatom i samorządom województw) oraz samorządowym osobom prawnym.

Podstawowe zasady odnoszące się do sposobu zarządzania nieruchomościami publicznymi kształtują następujące regulacje:

- ustawa o gospodarce nieruchomościami porządkuje obrót nieruchomościami SP oraz nieruchomościami samorządowymi;
- wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, który został wskazany w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami; nakłada na podmioty dysponujące tymi nieruchomościami obowiązek publicznego ujawnienia tego prawa;
- ograniczenie swobody zawierania umów i jednocześnie swobody doboru kontrahenta z tytułu prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, przetargowego lub konkursowego trybu wyłonienia nabywcy czy ograniczenia swobody wyboru trybu zawarcia umowy (art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- zasady dysponowania mieniem komunalnym, określone w art. 45 ustawy o samorządzie gminnym, wskazują, że podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu warunków zawartych w innych przepisach odsyłających do różnych ustaw szczególnych lub rozporządzeń;
- podmioty dysponujące mieniem komunalnym zostały zobowiązane do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu tym mieniem na podstawie art. 50 ustawy o samorządzie gminnym; w szczególności obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z tego mienia i jego ochrona; ponadto, ochrona mienia obejmuje monitoring na terenie nieruchomości i w obiektach budowlanych stanowiących mienie gminy i na terenie wokół takich nieruchomości. Przepisy art. 9a ust. 2-6 powołanej ustawy stosuje się odpowiednio.

Wskazując na szczególną pozycję gminy jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego posiadającej osobowość prawną, należy zwrócić uwagę przede wszystkim na to, że:

- gmina posiada osobowość prawną nadaną z mocy samej Konstytucji RP zgodnie z art. 44 ust. 1 Konstytucji RP;
- gmina jest jedną z komunalnych osób prawnych; przysługują jej określone uprawnienia także względem innych komunalnych osób prawnych i ich majątku wynikające z faktu, że gmina jest ich organem założycielskim lub z przepisów szczególnych;
- własność nieruchomości zarówno Skarbu Państwa, jak i gminy służyć powinna zaspokojeniu zbiorowych potrzeb obywateli i innych podmiotów.

Gospodarka nieruchomościami publicznymi ma bardzo szczególny charakter, który został unormowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W niniejszym opracowaniu wskazano kilka konstrukcji prawnych, które stanowią podstawę tej gospodarki, tj. zasadę prawidłowej gospodarki, definicję stanu prawnego nieruchomości czy definicję celu publicznego.

Gmina jest zobowiązana do takiego dysponowania i zarządzania nieruchomościami, które będą się mieściły w zakresie zasad prawidłowej gospodarki wyrażonej w art. 12 i art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Określając zakres pojęciowy tej zasady, należy poza powoływaną ustawą odwołać się do regulacji zawartych w Kodeksie cywilnym (art. 53, 213, 256, 257, 258 czy 706). Zakres ten będzie obejmować zarówno czynności faktyczne, jak i prawne składające się na ogół procesu zarządzania określonymi nieruchomościami. Odpowiednie formy tego procesu powinny być mierzone przez kryterium efektywności ekonomiczno-finansowej i społecznej. Z tego też względu niewłaściwy sposób rozpoznania stanu prawnego nieruchomości może spowodować nieodwracalne skutki w obrocie gospodarczym.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami tworzy się:

- zasób nieruchomości SP,
- gminne zasoby nieruchomości,
- powiatowe zasoby nieruchomości,
- wojewódzkie zasoby nieruchomości.

Dla każdego z powołanych powyżej zasobów nieruchomościami ich skład będzie obejmował nieruchomości gruntowe, nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu są zarówno grunty z częściami składowymi, jak i inne nieruchomości (budynki i lokale) stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności.

## 2.3 Źródła informacji o stanie nieruchomości

### Stan nieruchomości - definicja

Stan nieruchomości oznacza łącznie (art. 4 ust. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami):

- stan zagospodarowania nieruchomości,
- stan prawny nieruchomości,
- stan techniczno-użytkowy,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan otoczenia nieruchomości,  
– w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.



Schemat 4. Elementy ustawowe stanu nieruchomości



Źródło: opracowanie własne

#### Stan prawny nieruchomości - definicja

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami stan prawny nieruchomości jest ogółem praw zarówno o charakterze rzeczowym, jak i obligacyjnym przysługujących w stosunku do danej nieruchomości. Poprawne jego ujawnienie ma nie tylko znaczenie z punktu widzenia obrotu gospodarczego, ale leży przede wszystkim w interesie właściciela nieruchomości. Brak uregulowanego stanu prawnego określonej nieruchomości jest poważną barierą ograniczającą możliwość realizacji inwestycji budowlanej w jej obrębie.

Zgodnie z art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa rzeczowe dotyczące określonej nieruchomości. W zakreślonej księdze wieczystej mogą zostać ujawnione następujące prawa:

- własność – na podstawie art. 140 Kodeksu cywilnego,
- użytkowanie wieczyste – na podstawie art. 232 Kodeksu cywilnego,
- ograniczone prawa rzeczowe – na podstawie art. 244 Kodeksu cywilnego,
- prawa obligacyjne – na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdy przepis szczególny na to zezwala.

#### Ograniczone prawa rzeczowe – definicja

Do ograniczonych praw rzeczowych zalicza się:

- użytkowanie,
- służebność osobistą,
- służebność gruntową,
- zastaw – ten typ prawa będzie odnosił się tylko do rzeczy ruchomych, tj. ruchomości,
- własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkaniowego,
- spółdzielcze – prawo do lokalu użytkowego,
- prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,

- hipoteka.

### Ograniczenia wynikające z praw obligacyjnych – definicja

Zgonie z art. 16 ust. 1 do praw obligacyjnych zaliczamy prawa osobiste i roszczenia.

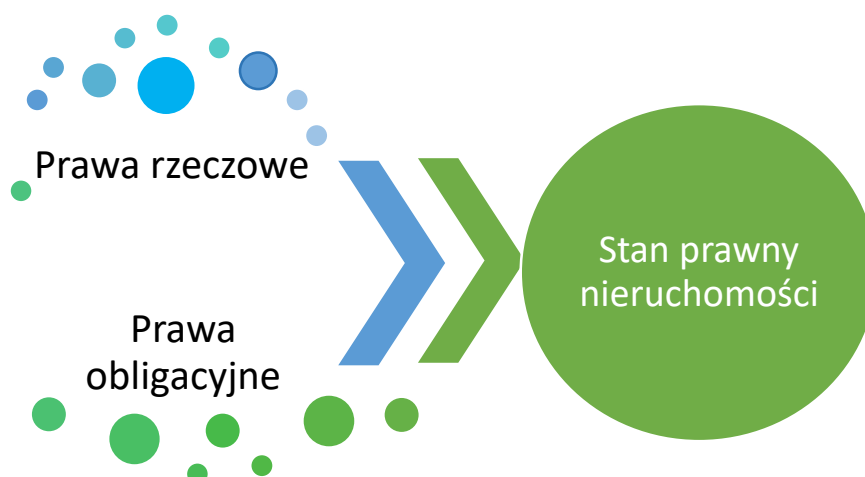
Prawa osobiste:

- najmu długo- lub krótko terminowego,
- dzierżawy,
- użyczenia,
- odkupu,
- pierwokupu,
- dożywocia,
- umowy timeshare [Time] – umowa w znaczeniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o timeshere (Dz.U. z 2011 r. poz. 1370, z późn. zm.)<sup>13</sup>.

Roszczenia:

- wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771, z późn. zm.),
- o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych,
- wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności.

Schemat 5. Elementy stanu prawnego nieruchomości



Źródło: opracowanie własne

<sup>13</sup> Przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok – art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o timeshere <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20112301370/O/D20111370.pdf> [dostęp 12.06.2019].

### **Własność – definicja**

Własność jest prawem o charakterze bezwzględnym, najszerszym i najskuteczniejszym wobec wszystkich. Obowiązuje w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Właściciel może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Ponadto, w takich samych granicach może rozporządzać nieruchomością. Uprawnienia, które przysługują właścicielowi rzeczy, obejmują następujące elementy uprawnienia do:

- posiadania nieruchomości,
- używanie nieruchomości,
- rozporządzania nieruchomością np. na cele budowlane,
- obciążenia nieruchomości określonym prawem rzeczowym np. służebnością lub hipoteką.

### **Posiadanie – definicja**

Zgodnie z art. 336 Kodeksu cywilnego posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad nieruchomością cudzą (posiadacz zależny).

### **Jaka jest różnica między własnością i posiadaniem?**

Jak stwierdził Sąd Najwyższy<sup>14</sup> właściciel nie jest zobowiązany do wykazywania żadnej aktywności wobec swojej nieruchomości, aby zachować do niej prawo własności. Natomiast posiadacz nieruchomości powinien w widoczny sposób urzeczywistnić swoje prawo do niej, tzw. władztwo quasi-właścicielskie nad zajmowaną nieruchomością. Zgodnie z normą art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jest to tzw. roszczenie windykacyjne. Z kolei przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Tutaj mamy do czynienia z tzw. roszczeniem negatoryjnym. Roszczenia właściciela wskazane wyżej nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości.

**Ważne!** Należy pamiętać, że posiadacz często jest wpisany do ewidencji i że nawet jeśli posiadacz nie jest właścicielem nieruchomości, to sama instytucja posiadania jest chroniona prawem. Obowiązuje zakaz wyzucia z posiadania poza wyjątkiem eksmisji i prawa do powództwa posesoryjnego.

### **Stan zagospodarowania nieruchomości – definicja**

Przez stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej, niezabudowanej i zabudowanej należy rozumieć kilka elementów występujących łącznie:

- funkcję nieruchomości gruntowej, jak i znajdujących się na niej obiektów budowlanych,
- sposób utrzymania nieruchomości niezabudowanej, a w przypadku występowania zabudowy – sposób jej utrzymania oraz cechy charakterystyczne występujących obiektów, tj. gabaryty, formy architektoniczne,

<sup>14</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego w z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt III CSK 12/13.

- usytuowanie linii zabudowy,
- intensywność wykorzystania terenu.

#### **Stan techniczno-użytkowy nieruchomości – definicja**

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości określają następujące parametry:

- kształt działki gruntu,
- ukształtowanie terenu,
- stan, w którym znajdują się budynki,
- typy budowli posadowionych na gruncie,
- liczba kondygnacji, pomieszczeń,
- stan zaawansowania budynku, jeżeli jest w budowie,
- powierzchnia użytkowa,
- materiały, z jakich zostały wykonane obiekty budowlane.

Ustalenie stanu zagospodarowania i techniczno-użytkowego nieruchomości następuje na podstawie opisu sposobu użytkowania i urządzenia danej nieruchomości, w tym ograniczeń dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody i innych itp.

#### **Stan otoczenia nieruchomości – definicja**

- Stan otoczenia nieruchomości opisują rodzaj i cechy sąsiadujących nieruchomości za pomocą:
- stopnia urbanizacji,
- czynników środowiskowych
- czynników ekonomicznych,
- dostępności urządzeń infrastruktury technicznej,
- zagospodarowania i sposobu użytkowania otoczenia nieruchomości,
- stanu usług,
- zaplecza bytowego i komunikacji w miejscu położenia nieruchomości.

Informacje, które charakteryzują poszczególne rodzaje nieruchomości, są często niekompletne i rozproszone w różnych zbiorach źródłowych, ponieważ pełnej informacji o nieruchomościach znajdujących się na obszarach śródmiejskich nie obejmuje żaden z istniejących zbiorów dokumentów. Informacje o nieruchomościach można podzielić na dwie kategorie – podstawowe i dodatkowe. Podstawowe zbiory źródłowe są dostępne m.in. w katastrze nieruchomości, księgach wieczystych, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości, tabelach i mapach taksacyjnych nieruchomości, państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Należy wskazać również na pomocnicze źródła, do których można zaliczyć m.in. wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe, branżowe systemy informacyjne o sieciach uzbrojenia terenu i o budynkach, systemy informacji przestrzennej – geoportale. Przeprowadzenie badania stanu prawnego nieruchomości należy zacząć od pozyskania informacji ze źródeł najłatwiej dostępnych, tj. rejestrów publicznych dotyczących konkretnej nieruchomości.

Tabela 4. Podstawowe źródła danych o nieruchomościach

Nazwa źródła	Zakres danych do pozyskania
<b>Podstawowe (obligatoryjne) źródła informacji o nieruchomościach</b>	
<b>Księgi wieczyste</b>	Treść KW oraz dostępne akta: uwierzytelnione wypisy i wyciągi z ewidencji gruntów i budynków, umowy cywilno-prawne sporządzone w formie aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia sądów, decyzje organów administracji rządowej i samorządowej, umowy i ugody spisane w postępowaniu sądowym.
<b>Kataster nieruchomości</b>	Zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych i prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Wyciągi z operatów szacunkowych, operat katastralny.
<b>Geodezyjna ewidencja sieci uzbrojenia terenu</b>	Rodzaje przewodów, położenie przewodu, nazwa i siedziba instytucji branżowej, nazwa i siedziba właściciela sieci.
<b>Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	Rozmieszczenie poszczególnych funkcji przestrzennych na tle istniejących uwarunkowań, przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
<b>Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny,</b>	Mapa zasadnicza, mapa ewidencyjna, mapa tematyczna.
<b>Tabele i mapy taksacyjne</b>	Wartość katastralna gruntu i wartość katastralna jego części składowych.
<b>Ewidencja numeracji porządkowej nieruchomości</b>	Ewidencja numerów porządkowych według miejscowości, ulic i adresów.
<b>Ewidencja gruntów i budynków</b>	<p>Wypisy i wyciągi z ewidencji gruntów i budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• informacje o gruntach: położenie, granice powierzchni, rodzaje użytków gruntowych, klasy gleboznawcze, oznaczenie ksiąg wieczystych,</li> <li>• informacje o budynkach: położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne,</li> <li>• informacje o lokalach: położenie, funkcje użytkowe oraz powierzchnia użytkowa.</li> </ul> <p>Właściciel - osoba fizyczna, prawna, miejsce zamieszkania lub siedziba osób prawnych, informacje o wpisaniu do rejestru zabytków.</p>
<b>Rejestr zabytków</b>	Wskazanie formy ochrony nieruchomości, numer wpisu do rejestru, data wpisu, zakres ochrony.
<b>Pomocnicze (fakultatywne) źródła informacji o nieruchomościach</b>	
<b>Branżowe systemy informacyjne o sieciach uzbrojenia terenu i o budynkach</b>	Podstawowe charakterystyki branżowe sieci.
<b>Dokumentacja techniczna i projektowa</b>	Projekt budowlany, pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie budynku, książka obiektu budowlanego.
<b>Wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe</b>	Podatek od nieruchomości, wartość nieruchomości.
<b>Zbiory dokumentów w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowych, zarządców nieruchomości</b>	Akty notarialne, ekspertyzy, opinie, raporty specjalistyczne, umowy, orzeczenia, decyzje.

Źródło: opracowanie własne

Pierwszym etapem badania stanu prawnego nieruchomości powinna być analiza informacji zawartych w wypisie i wyrysie pochodzących z ewidencji gruntów i budynków. Dokumenty te pozwalają na ustalenie bądź potwierdzenie powierzchni, położenia czy przeznaczenia nieruchomości. Następnym etapem badania powinno być zapoznanie się z treścią księgi wieczystej założonej dla określonej nieruchomości.

Podstawowe informacje o nieruchomości obejmują:

- nr działki ewidencyjnej,
- nr księgi wieczystej,
- powierzchnia działki lub działek ewidencyjnych, powierzchnia nieruchomości,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- stan techniczno-użytkowy nieruchomości,
- stan otoczenia nieruchomości,
- rodzaj nieruchomości,
- oznaczenie właściciela nieruchomości: nieruchomość prywatna lub nieruchomość publiczna, w sytuacji braku właściciela nieruchomości podmiot, który dysponuje innym prawem do niej,
- oznaczenie formy własności nieruchomości: własność, współwłasność ułamkowa lub współwłasność łączna, użytkowanie wieczyste, odrębna własność lokalu, w przypadku braku właściciela nieruchomości – podmiot, który nie posiada tytułu prawnego, ale prawo do nieruchomości w postaci: posiadania samoistnego lub posiadania zależnego.

Dodatkowe informacje o nieruchomości obejmują:

- wskazanie ograniczonych praw rzeczowych: użytkowania, służebności gruntowej lub osobistej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub hipoteki,
- wskazanie form ochrony nieruchomości: ochrona zabytków w tym rodzaj wpisu, ujawnienie obiektu w ewidencji zabytków, ochrona przyrody, ochrona środowiska,
- wskazanie ograniczeń wynikających z praw przysługujących osobom trzecim względem przedmiotowej nieruchomości,
- wskazanie form zadłużenia: kredyty konsumenckie, zadłużenie czynszowe, zadłużenie najemców, zadłużenia podatkowe,
- wskazanie potencjalnych konsekwencji prawnych zadłużenia: nieruchomości zagrożonych zajęciem, nieruchomości zagrożonych licytacją, nieruchomości zagrożonych egzekucją.

W podsumowaniu badania stanu prawnego nieruchomości należy także wykazać, jakie przeznaczenie nieruchomości określono w studium i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeśli obowiązuje dla danego terenu, oraz czy nieruchomość obecnie jest zagospodarowana i użytkowana zgodnie z tym przeznaczeniem. Można też dodać informacje dodatkowe dotyczące ograniczeń, jakie na inwestora nakładają zapisy mpzp, np. w postaci toczącego się postępowania w przedmiocie zmiany mpzp lub studium, pod kątem potencjalnych skutków dla badanej nieruchomości.

**Wskazówka!** Badając większą grupę podmiotów posiadających prawo do nieruchomości, należy pamiętać o zasadzie skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej. W przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w szczególności:

1. Prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia.

2. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, dotyczy to także roszczeń przyszłych.
3. Roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub użytkowników wieczystych.
4. Roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności.
5. Wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o których mowa w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych .
6. Prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie o timeshare.

Wpis praw i roszczeń do księgi wieczystej nadaje im rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu. Skutkiem wpisu do księgi wieczystej prawo, roszczenie przeciwko oznaczonej osobie przekształca się w roszczenie przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości. Oznacza to, że ten, kto nabywa własność po wpisie prawa osobistego lub roszczenia, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego prawa lub roszczenia, które jest skuteczne względem niego, pomimo że nie był stroną umowy, na podstawie której powstało to prawo lub roszczenie.

#### 2.4.1. Podstawowe źródła informacji o nieruchomości

Ewidencja gruntów i budynków oraz system księgi wieczystej stanowią podstawową bazę danych umożliwiających zbadanie stanu prawnego nieruchomości.

#### Ewidencja gruntów i budynków – definicja

Zgodnie z art. 2 i 20 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencja gruntów i budynków stanowi jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych i prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami. Ewidencję prowadzi się w systemie informatycznym, którego podstawę stanowią komputerowe bazy danych ewidencyjnych. Ewidencja ta obejmuje całe terytorium Polski.

Podstawę prawną ewidencji gruntów stanowią przepisy ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

*Tabela 5. Zakres danych ewidencyjnych dostępnych w ewidencji gruntów i budynków*

<b>Ewidencja gruntów i budynków opisuje wszystkie typy nieruchomości:</b>			
<b>Grunty, w tym:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położenie,</li> <li>• granice,</li> <li>• powierzchnia,</li> <li>• rodzaje użytków gruntowych i ich klas gleboznawczych,</li> <li>• oznaczenie KW lub zbioru dokumentów.</li> </ul>	<b>Budynki, w tym:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położenie,</li> <li>• przeznaczenie,</li> <li>• funkcja użytkowa,</li> <li>• ogólne dane techniczne,</li> <li>• oznaczenie KW lub zbioru dokumentów.</li> </ul>	<b>Lokale, w tym:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położenie,</li> <li>• funkcja użytkowa,</li> <li>• powierzchnia użytkowa,</li> <li>• oznaczenie KW lub zbioru dokumentów.</li> </ul>	
<b>Ewidencja gruntów i budynków wskazuje dla każdego typu nieruchomości:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• właściciela,</li> <li>• współwłaściciela,</li> <li>• posiadacza samoistnego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miejsce zamieszkania,</li> <li>• siedzibę osób prawnych lub jednostek bez osobowości prawnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wpis do rejestru zabytków.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość nieruchomości.</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne

Schemat 6. Rodzaje danych ewidencyjnych

**Dane ewidencyjne dotyczące działki ewidencyjnej**

- numer działki,
- pole powierzchni działki ewidencyjnej,
- informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas gleboznawczych w granicach działki ewidencyjnej,
- wartość działki ewidencyjnej oraz data określenia tej wartości,
- oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku gdy księga wieczysta nie jest założona - oznaczenie dokumentów określających własność,
- numer rejestru zabytków.

**Dane ewidencyjne dotyczące budynku stanowiącego część składową gruntu**

- numer ewidencyjny budynku,
- numer porządkowy budynku,
- numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
- oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami klasyfikacji środków trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

**Dane ewidencyjne dotyczące lokalu**

- numer ewidencyjny budynku,
- numer porządkowy budynku,
- numery działek ewidencyjnych, na których usytuowany jest budynek,
- oznaczenie funkcji podstawowej budynku,
- przynależność budynku do odpowiedniego rodzaju ustala się zgodnie z zasadami klasyfikacji środków trwałych, wprowadzonej na podstawie przepisów o statystyce publicznej.

Źródło: opracowanie własne

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość są również oznaczenie księgi wieczystej i oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu, wartość lokalu i data ustalenia tej wartości. Dane ewidencyjne dotyczącymi podmiotów ewidencyjnych oraz osób, jednostek organizacyjnych i organów zostały zaprezentowane na schemacie poniżej.



**1 dla osób fizycznych**

- nazwisko i imiona oraz imiona rodziców,
- adres miejsca pobytu stałego.

**2 dla jednostek samorządu terytorialnego i ich związków**

- nazwa jednostki lub związku,
- siedziba ich organów.

**3 dla organów administracji publicznej oraz jednostek organizacyjnych**

- nazwa organu lub jednostki organizacyjnej,
- siedziba organu lub jednostki organizacyjnej.

**4 dla osób prawnych nie wymienionych wyżej**

- nazwa osoby prawnej - pełna i skrócona,
- siedziba.

Źródło: opracowanie własne

Źródłami danych ewidencyjnych niezbędnych do założenia ewidencji są:

- materiały i informacje zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym oraz kartograficznym,
- wyniki pomiarów fotogrametrycznych,
- dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach prowadzonych na podstawie odrębnych przepisów przez sądy, organy administracji publicznej oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne,
- dane zwarte w dokumentach udostępnione przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne,
- dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej, wynik oględzin.

Operat geodezyjno-prawny jest zbiorem dokumentów prowadzonym dla każdego obrębu ewidencyjnego, uzasadniających wpisy do komputerowych baz danych ewidencyjnych. Częściami składowymi operatu ewidencyjnego są:

- operat geodezyjno-prawny,
- operat opisowo-kartograficzny.

Działki ewidencyjne, budynki i lokale oraz osoby i jednostki organizacyjnych, a także inne obiekty danych ewidencyjnych oznacza się w ewidencji odpowiednio identyfikatorami, ustala się też grupy rejestrowe właścicieli nieruchomości i władających.

Operat opisowo-kartograficzny składa się z:

- komputerowych wydruków raportów, które obrazują dane ewidencyjne w momencie zakładania ewidencji,
- kopii odpowiedniego fragmentu mapy przeglądowej.

Na podstawie baz danych ewidencyjnych przy wykorzystaniu informatycznego systemu komputerowego tworzy się dla poszczególnych obrębów następujące podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne: rejestr gruntów, rejestr budynków, rejestr lokali, kartotekę budynków, kartotekę lokali, mapę ewidencyjną.

Podsumowując, na podstawie danych z katastru (ewidencji gruntów i budynków) zostaną ustalone następujące informacje:

a. dane dotyczące gruntów, budynków, lokali:

- grunty – położenie, granice, powierzchnie, rodzaj użytków gruntowych i ich klas gleboznawczych, oznaczenie ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów,
- budynki – położenie, przeznaczenie, funkcje użytkowe i ogólne dane techniczne,
- lokale – położenie, funkcje użytkowe i powierzchnię użytkową;

b. dane dotyczące właścicieli nieruchomości, co ważne – w przypadku braku danych, co do właścicieli ujawnia się dane osób i jednostek organizacyjnych, które władają tymi nieruchomościami na zasadach samoistnego posiadania;

c. dane dotyczące osób i jednostek organizacyjnych, którym przysługują inne niż własność prawa do nieruchomości –

- użytkowników wieczystych,
- jednostek organizacyjnych sprawujących zarząd lub trwały zarząd nieruchomościami,
- państwowych osób prawnych, którym Skarb Państwa powierzył w stosunku do jego nieruchomości wykonywanie prawa własności lub innych praw rzeczowych,
- organów administracji publicznej, które gospodarują nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości, użytkowników gruntów państwowych i samorządowych,
- osób i jednostek organizacyjnych, które władają gruntami na podstawie umów dzierżawy;

d. dane dotyczące miejsca stałego pobytu lub adresu siedziby właścicieli lub władających nieruchomościami;

e. informację o wpisaniu nieruchomości do ewidencji zabytków;

f. informację, czy wyróżniamy w ewidencji gruntów i budynków obszar gruntu, w całości lub w części, objęty jest formą ochrony przyrody wskazanej w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 o ochronie przyrody;

g. dane dotyczące wartości katastralnej nieruchomości;

h. odpis praw osób, organów i jednostek organizacyjnych do gruntów, budynków i lokali;

i. informację o dokumentach, które stanowiły podstawę do sporządzania opisu praw;

j. datę i czas wpisania danych do bazy danych;

k. datę ostatniej weryfikacji danych.

### **Księgi wieczyste – definicja**

Podstawowym źródłem informacji o stanie prawnym nieruchomości są księgi wieczyste, zakładane i prowadzone w oparciu o przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podstawowe zakresy definicyjne instytucji ksiąg wieczystych zawierają poniższe artykuły ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

Art. 1. [Zakres stosowania] 1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.

3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Art. 2. [Jawność] Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznaną jakością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Art. 3. [Domniemania prawne] 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

Art. 4. [Ograniczenie] Przeciwno domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Art. 5. [Rękojmia wiary publicznej] W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Poszukując informacji na temat określonej nieruchomości, która oznaczona została w księdze wieczystej, należy skorzystać z systemu prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości – Elektronicznych Ksiąg Wieczystych, dostępnego pod adresem:

[ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)<sup>15</sup>

Księga wieczysta to najważniejszy dokument dotyczący nieruchomości. W oparciu o jej treść można uzyskać kompleksową informację dotyczącą:

- właściciela,
- opisu nieruchomości, tj. samej działki jak i znajdujących się na niej obiektów czy budynków,
- spisu praw związanych z własnością,
- praw przysługujących osobom trzecim względem analizowanej nieruchomości,
- ostrzeżeniach o niezgodnym stanie prawnym z treścią księgi wieczystej,
- roszczeniach,
- ograniczeniach,
- hipotekach, które mogą obciążać nieruchomość.

Przeprowadzając analizę stanu prawnego oprócz treści księgi wieczystej, należy także wziąć pod uwagę akta tej księgi.

### **Akta księgi wieczystej – definicja**

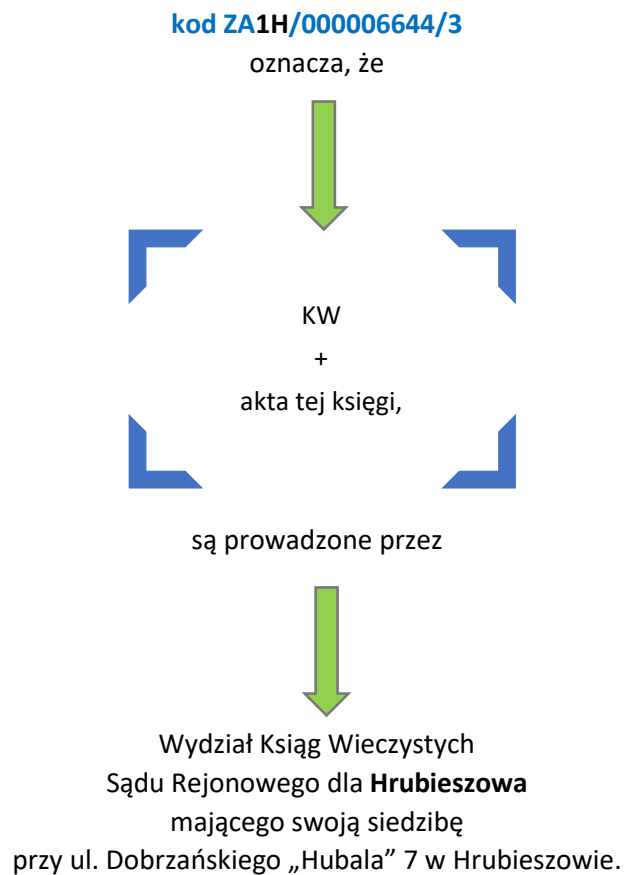
Akta KW to zbiór dokumentów, stanowiących podstawę wpisu dokonywanego w poszczególnych działach księgi wieczystej (I-O, I-Sp, II, III i IV). Akta są przechowywane w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, prowadzącego daną księgę wieczystą.

Aby ustalić, w którym sądzie znajdują się akta elektronicznej księgi wieczystej, wystarczy sprawdzić, jaki jest kod wydziału tej księgi.

<sup>15</sup>Informacje możliwe do uzyskania w ramach portalu:

- treść ksiąg wieczystych,
- możliwość złożenia wniosku o odpis, z możliwością pobrania dokumentu w formacie PDF.
- możliwość sprawdzenia, czy odpisy, wyciągi i zaświadczenia o zamknięciu księgi, uzyskane drogą elektroniczną, są aktualne i prawdziwe.

Przykładowo:



Należy dodać, że kod przypisany każdej księgi jest niepowtarzalny i składa się zawsze z kombinacji liter i cyfr.

Co do zasady, większość ksiąg wieczystych jest prowadzonych w formie elektronicznej. Należy jednak pamiętać, że wpisy w księdze elektronicznej dokonywane są na podstawie dokumentów, mających formę papierową. Wyjątkami od tej zasady są tytuły wykonawcze. Akta każdej księgi są składowane w odpowiednim Sądzie Rejonowym. Badanie dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej powinna wskazać na bardziej szczegółowe informacje dotyczące różnic między nieustalonym, nieaktualnym i aktualnym stanem prawnym badanego obszaru.

**Wyjątek!** Należy jednak pamiętać, że część ksiąg wieczystych jest prowadzona w formie papierowej i akta takich ksiąg są powiązane z papierowym brulionem KW. W momencie migracji księgi w formie tradycyjnej do postaci elektronicznej papierowy brulion staje się częścią akt księgi wieczystej. Ponadto należy podkreślić, że w KW mogą nie znajdować się wszystkie dokumenty stanowiące podstawę wpisu lub wykreślenia. W sytuacji, gdy dokument w postaci decyzji wywłaszczeniowej dotyczy kilku nieruchomości i stanowi podstawę wpisu, składa się ten wpis tylko w aktach jednej księgi wieczystej.

Wzmiankę, o tym, gdzie znajduje się taki dokument, umieszcza się natomiast w działach księgi wieczystej w dwóch rubrykach:

- wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej,
- położenie dokumentu.

Należy podkreślić, że zapoznanie się tylko z pełną treścią KW i jej aktami nie będzie wystarczające, bo zawarte w nich informacje nie dają pełnego obrazu rzeczywistego stanu prawnego i faktycznego każdej nieruchomości stanowiącej ważny element całości założenia. Dlatego kolejnym etapem badania powinna być weryfikacja danych zawartych w księdze wieczystej z informacjami umieszczonymi w ewidencji gruntów i budynków. Dokumenty te pozwalają na potwierdzenie danych dotyczących powierzchni, położenia czy przeznaczenia nieruchomości.

Następnie zalecane jest przeprowadzenie pogłębionego wywiadu z właścicielami nieruchomości lub osobami dysponującymi prawami do nieruchomości. Wywiad ten ma na celu identyfikację wszelkich praw rzeczowych do nieruchomości nieujmowanych w księdze wieczystej, np. umowy dzierżawy, najmu długoterminowego, decyzji czy orzeczeń sądowych. Gromadzenie i badanie informacji zawartych w wymienionych dokumentach powinno służyć ocenie, czy nabycie prawa własności przez poprzednich właścicieli lub ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości było skuteczne. Kolejnym elementem wywiadu powinno być zagadnienie odnoszące się do użytkowania nieruchomości. Może się zdarzyć, że określona nieruchomość została zagospodarowana i jest użytkowana bez pozwolenia lub zgłoszenia albo sposób korzystania z tej nieruchomości jest niezgodny z jej przeznaczeniem. Osoby przeprowadzające badanie mogą uzyskać informacje, czy do aktualnego właściciela nieruchomości lub innych osób są:

- zgłoszone roszczenia związane z daną nieruchomością,
- prowadzone postępowania administracyjne lub cywilne, mogące mieć znaczenie dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Wszelkich wpisów do ksiąg wieczystych dokonuje się na podstawie:

- uwierzytelnionych wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- umów cywilno-prawnych sporządzonych w formie aktów notarialnych,
- prawomocnych orzeczenia sądów,
- decyzji organów administracji rządowej i samorządowej,
- umów i ugód spisanych w postępowaniu sądowym,
- innych dokumentów mających moc dowodową dla ustalenia prawa własności lub władania.

Odpisy z ksiąg wieczystych wg ostatniego stanu wpisu wydaje się na żądanie:

- osób zainteresowanych lub
- na żądanie sądu, prokuratora, notariusza oraz
- organu rządowej administracji ogólnej i zarządu gminy.

Natomiast odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie:

- sądu,
- prokuratora,
- organu administracji,
- zarządu gmin,
- a w przypadkach uzasadnionych również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył.

Księga wieczysta składa się z czterech działów, które zostały oznaczone w następujący sposób:

- }-! Przedmiotowy: oznaczenie nieruchomości i wpisy praw związanych z własnością,

- **II** – Podmiotowy: opis, którym przysługują praw rzeczowe,
- **III** – Ciężary i ograniczenia: wpisy i wykreślenia dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością i innych praw i roszczeń,
- **IV** – Hipoteka: wpisy i wykreślenia dotyczące ustanowienia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką i roszczeń związanych z tym ograniczonym prawem rzeczowym.

Tabela 6. Elementy Działów I-IV księgi wieczystej

<b>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</b>	<b>Dział II – Opis podmiotów, którym przysługują prawa rzeczowe</b>	<b>Dział III – Ciężary i ograniczenia</b>	<b>Dział IV – Hipoteka</b>
Numer bieżący nieruchomości	Właściciel, współwłaściciel, użytkownik wieczysty, oraz wysokość udziałów i rodzaj wspólności	Ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość (użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domku jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej)	Kwota hipoteki i rodzaj (zwykła, kaucyjna)
Położenie nieruchomości (miejscowość, gmina, nazwa dzielnicy, ulica i numer porządkowy)	Bieżące numery nieruchomości	Określenie praw osobistych i zobowiązaniowych (najem, dzierżawa, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia)	Termin zapłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką
Numery kart akt księgi wieczystej	Podstawa nabycia - podstawa wpisu do księgi wieczystej	Roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli	Dane o pierwszeństwie, jeżeli zostało ono unormowane w szczególny sposób
Dane określające charakter gospodarczy nieruchomości		Roszczenia wyłączające z uprawnienia do zniesienia współwłasności	Roszczenia dotyczące hipotek
Powierzchnia gruntu lub powierzchnia użytkowa lokalu		Roszczenia dotyczące przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego	Dane o wpisaniu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych
Stan w czasie urzędzenia księgi wieczystej			
Prawa rzeczowe związane z własnością nieruchomości			
Stosunkowy udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości			
Sprostowanie niezgodności wpisów z danymi z EGiB			

Źródło: opracowanie własne

Co do zasady, wszystkich wpisów w księgi wieczystej może dokonać tylko sąd na podstawie odpowiednich dokumentów. Każdy taki wpis w dokonywany w księdze będzie obowiązywał *ex tunc*, czyli z mocą wsteczną (od dnia złożenia wniosku o jego dokonanie). Wskazać jednak należy, że w przypadku postępowania z urzędu wpis ma moc od dnia jego wszczęcia. Wpisy w księgach można podzielić na:

- wpisy praw,
- wpisy danych faktycznych.

Pełna wiarygodność, czyli rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej jest zapewniona jedynie wobec wpisów prawa. Osoba trzecia może mieć pełne zaufanie do wpisu prawa i w związku z tym skutecznie nabyć to prawo od osoby wpisanej do księgi wieczystej także wtedy, gdy prawo to w rzeczywistości zbywcy nie przysługuje.

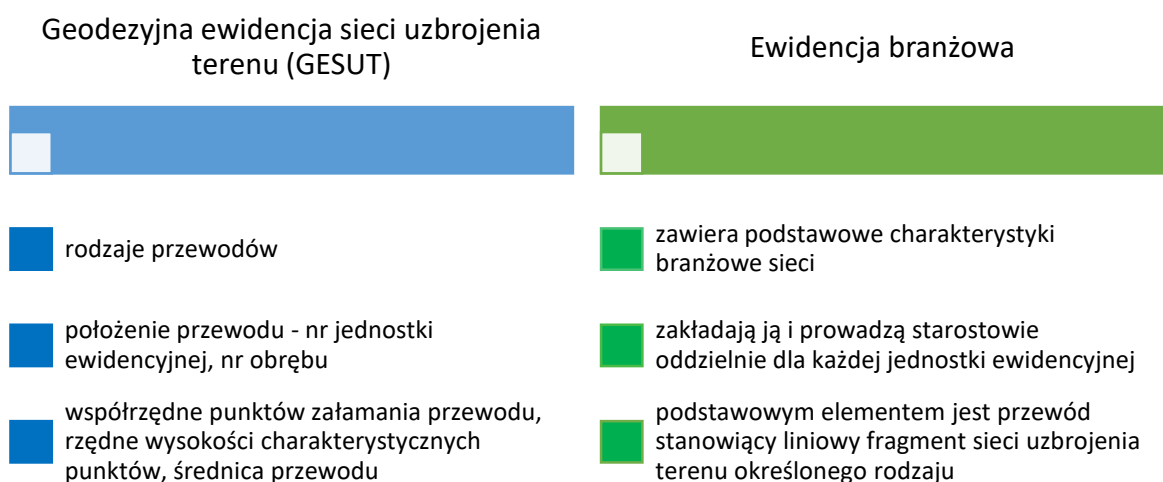
**Ważne!** Należy pamiętać, że wpisy dotyczące danych faktycznych nie są objęte rękojmią. Nie można więc mieć pewności, że nieruchomość ma na pewno taką powierzchnię, jaką podano w księdze. Dokładne dane co do powierzchni znajdują się w ewidencji gruntów i budynków.

#### 2.4.2. Dodatkowe źródła informacji o nieruchomości

Jednym z systemów informacji o terenie, który może pomóc w badaniu stanu prawnego nieruchomości, jest inwentaryzacja i ewidencja sieci uzbrojenia terenu wykonywana w celu prowadzenia działalności inwestycyjnej, projektowej, realizacyjnej oraz do kontrolowania i uzgadniania sposobu rozbudowy lub przebudowy poszczególnych sieci w gospodarce rynkowej.



Schemat 8. Podział operatu ewidencyjnego



Źródło: opracowanie własne

Informacje dotyczące gruntów, budynków i lokali zawarte są w tzw. operacie ewidencyjnym, który składa się z bazy danych prowadzonej za pomocą systemu teleinformatycznego oraz zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do baz danych. System teleinformatyczny, za pomocą którego jest prowadzona baza danych operatu ewidencyjnego, zapewnia:

- zabezpieczenie przechowywania danych i ich aktualizację,
- udostępnienie i korzystanie z danych na zasadach określonych w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- wizualizację danych w formie rejestrów, kartotek i wykazów oraz wyrysów z mapy ewidencyjnej.

Schemat 9. Elementy operatu ewidencyjnego

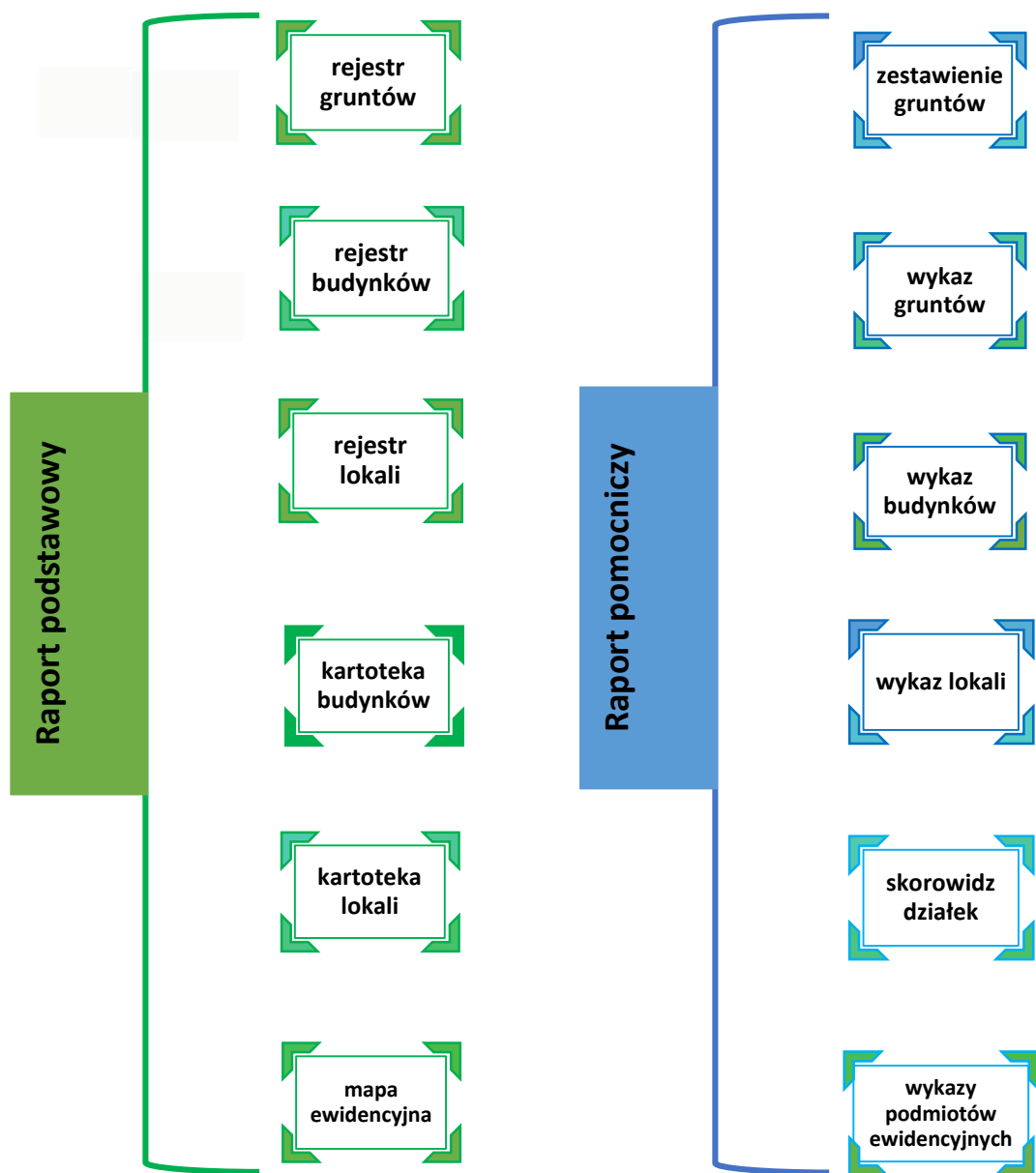


Źródło: opracowanie własne

Operat geodezyjno-prawny jest prowadzony dla każdego obrębu ewidencyjnego, będącego zbiorem dokumentów (dowodów) uzasadniających wpisy do komputerowych baz danych ewidencyjnych.

Operat opisowo-kartograficzny tworzy bazy danych ewidencyjnych, na podstawie których tworzone są dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych tzw. raporty podstawowe.

Schemat 10. Elementy operatu opisowo-kartograficznego - raportu podstawowego i raportu pomocniczego



Źródło: opracowanie własne

Operat ewidencyjny powinien zawierać:

- warunki techniczne założenia ewidencji,
- sprawozdanie techniczne z opisem prac wykonanych podczas zakładania ewidencji,
- wykaz materiałów na podstawie których zakłada się ewidencje ze wskazaniem miejsca ich przechowywania oraz raporty z analizy przydatności tych materiałów,
- mapę zasięgu analizowanych materiałów branżowych i szkice przebiegu uzbrojenia terenu,
- rejestr zmian w trakcie zakładania ewidencji,
- dokumenty końcowych uzgodnień jednostka prowadząca ewidencję branżową sieci uzbrojenia terenu.

Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza sieci uzbrojenia terenu obejmuje wyniki geodezyjnych pomiarów powykonawczych i sporządzonej dokumentacji, po zrealizowaniu projektu sieci uzbrojenia terenu.

### 3. Metody postępowania z różnymi stanami prawnymi nieruchomości

#### 3.1. Znaczenie analizy prawnej nieruchomości na etapie przedinwestycyjnym

W sytuacji zróżnicowanej struktury własnościowej kluczowe jest określenie, czy nie istnieją przeszkody prawne, uniemożliwiające swobodne dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane przez wszystkie podmioty zamierzające przystąpić do zrealizowania założenia inwestycyjnego, szczególnie opisanego w rozdziale drugim.

Określenie stanu prawnego nieruchomości to jeden z najważniejszych etapów procesu inwestycyjnego. Brak uregulowanego stanu prawnego będzie poważną wadą ograniczającą możliwość uruchomienia pełnego zakresu zaplanowanych działań – z powodu braku możliwości uzyskania zgód administracyjnych na realizację interwencji budowlanej w odniesieniu do problematycznej działki ewidencyjnej. Problemem związanym z przeprowadzeniem złożonego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest najczęściej niejednolita struktura praw własności nieruchomości objętych inwestycją oraz zróżnicowanie form prawnych podmiotów dysponujących tym prawem, jak i duża liczba podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości położonych w jednym kompleksie. Z tego względu analiza prawna powinna zostać podzielona na kilka faz związanych z pozyskiwaniem informacji dotyczących:

- form prawnych podmiotów dysponujących prawami do nieruchomości, tj. osób fizycznych, osób prawnych i jednostek bez osobowości prawnych,
- podstawowych danych o każdej nieruchomości, tj. nr ewidencyjny działki, obręb ewidencyjny, sposób użytkowania, rodzaj nieruchomości, powierzchni, wartości nieruchomości, nr księgi wieczystej,
- praw rzeczowych, tj. formy własności i współwłasności nieruchomości, użytkowania wieczystego czy ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości,
- praw obligacyjnych na nieruchomości, tj. umowy najmu, dzierżawy, dożywocia, użyczenia czy użytkowania,
- danych związanych z określeniem stanu prawnego nieruchomości i wyodrębnieniem jednej z trzech grup odnoszących się do aktualnego, nieaktualnego lub nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości,
- danych odnoszących się do dokumentów potwierdzających prawo do nieruchomości, dla których nie została założona księga wieczysta,
- danych wskazujących na formy zadłużenia właścicieli nieruchomości, obciążenia nieruchomości hipoteką, na formy przeprowadzenia egzekucji lub licytacji danej nieruchomości.

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości jest określeniem sytuacji, w której prawa władania nieruchomością przez posiadacza są ograniczone i nie można jednoznacznie mówić o właścicielu. Zatem nieruchomość taka nie może zostać włączona na tym etapie do inwestycji wspólnej.

Z uwagi na szeroki zakres uprawnień i zaplecze organizacyjno-instytucjonalne podmiotu publicznego zaleca się, aby analizę zbiorczą stanów prawnych nieruchomości zainicjował właśnie organ administracji publicznej.

*Schemat 11. Problematyka stanu prawnego nieruchomości – nieaktualny a nieuregulowany stan prawny nieruchomości*

## Problematyka stanu prawnego nieruchomości

Nieaktualny stan prawny nieruchomości to taka sytuacja prawna, w której jest znany podmiot posiadający prawo rzeczowe, ale nie jest znane jego miejsce zamieszkania lub pobytu.

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości to sytuacja, w której nie jest ustalony podmiot posiadający prawo rzeczowe do nieruchomości zgodnie z treścią art. 113 ust. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym to nieruchomość, dla której ze względu na brak KW, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Źródło: opracowanie własne

### 3.2. Przedmiot analizy zbiorczej stanów prawnych nieruchomości

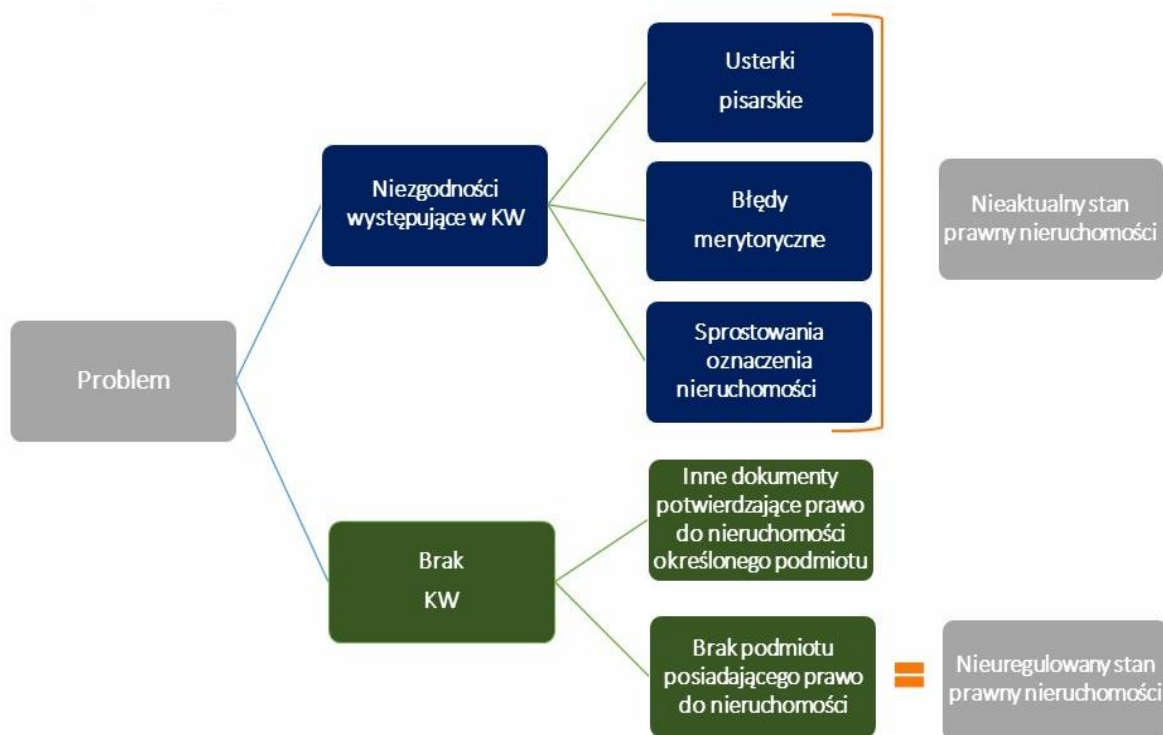
Analiza stanów prawnych nieruchomości polega na zbieraniu i przetwarzaniu niezbędnych informacji oraz dokumentów odnoszących się do każdej nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja. Etap pozyskiwania informacji będzie dotyczył gromadzenia i przetwarzania danych dotyczących stanów prawnych nieruchomości w rozumieniu art. 4 ust. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Te informacje należy zestawić w formie tabeli, identyfikując w efekcie trzy podstawowe grupy:

**1. Grupa I** (modelowa, posiadająca w pełni uregulowany stan prawny – oznaczona w rejestrze stanu prawnego nieruchomości kolorem zielonym), obejmująca nieruchomości, które posiadają aktualny stan prawny oznaczający, że:

- prawo właściciela nieruchomości zostało ujawnione w księdze wieczystej albo potwierdzone przez inny zbiór dokumentów prowadzonych dla danej nieruchomości,
- znany jest aktualny adres pobytu właściciela i ustalony został z nim kontakt telefoniczny,
- właściciel nieruchomości posiada pełne prawa do zarządzania nieruchomością.

**2. Grupa II** (trudne – oznaczona w rejestrze stanu prawnego nieruchomości kolorem żółtym), obejmująca nieruchomości charakteryzujące się nieaktualnym stanem prawnym, który będzie



występował wtedy, gdy znany jest podmiot, któremu przysługuje prawo własności, a nieznanym jest jego adres lub miejsce stałego pobytu, a w szczególności:

- można ustalić stan prawny nieruchomości na podstawie księgi wieczystej lub innego zbioru dokumentów,
- nie można ustalić faktycznego miejsca pobytu właściciela nieruchomości ani kontaktu telefonicznego,
- nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, pomimo że znani są następcy prawni, którzy korzystają z nieruchomości pomimo braku tytułu prawnego.

**3. Grupa III** (bardzo trudne – oznaczona w rejestrze stanu prawnego nieruchomości kolorem czerwonym); zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości będzie znaczyć niemożliwość wskazania właściciela danej nieruchomości i w szczególności występować w następujących sytuacjach:

- ze względu na brak dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe do nieruchomości,
- właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono postępowania spadkowego lub nie zostało ono zakończone.

Wyodrębnienie takiego podziału pozwoli na zakreszenie dalszych prac zmierzających do:

## Etap 1

uzyskania zgody właścicieli nieruchomości z Grupy I

## Etap 2

podjęcia niezbędnych działań związanych z uaktualnieniem stanu prawnego nieruchomości z Grupy II

## Etap 3

wskazanie działań odnoszących się do procesu uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości z Grupy III

Źródło: opracowanie własne

**Ważne!** Dla nieruchomości z III grupy (z nieuregulowanym stanem prawnym) warto założyć wspólny rejestr, który umożliwi koordynację kolejnych etapów przeprowadzania procesu zmierzającego do uregulowania ich stanu.

### 3.3. Sposoby pozyskiwania informacji do analizy zbiorczej nieruchomości

Wykonanie analizy zbiorczej stanów prawnych nieruchomości na potrzeby planowanej inwestycji powinno przebiegać etapami i opierać się na współpracy różnych organów administracji publicznej i sądów. Zgodnie z art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego organ prowadzący konkretną sprawę ma obowiązek wyjaśnienia wszystkich okoliczności osobie posiadającej uzasadniony interes prawny.

W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli – art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z kolei art. 7b powołanego Kodeksu wskazuje na obowiązek współdziałania organów administracji publicznej. Należy podkreślić, że organy administracji publicznej współdziałają w zakresie niezbędnym do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz sprawność postępowania za pomocą środków adekwatnych do charakteru, okoliczności i stopnia złożoności sprawy.

Gromadzenie i pozyskiwanie danych z różnych źródeł do analizy stanów prawnych nieruchomości jest czasochłonne i wymaga dużych nakładów pracy. Ze względu na różnice w lokalnych uwarunkowaniach, sprawności operacyjnej poszczególnych organów, konieczności pozyskiwania informacji z rozproszonych zasobów różnych organów administracji publicznych niemożliwe jest określenie ram czasowych dla samego procesu pozyskiwania niezbędnych danych. Natomiast dane potrzebne do określenia stanu prawnego każdej nieruchomości będą pozyskiwane bezpośrednio od właścicieli lub podmiotów prywatnych dysponujących prawami do nieruchomości, zasobów gminnych i urzędów, jak i instytucji zewnętrznych.

Trzeba podkreślić, że ze względu na grupy podmiotów, od których będą pozyskiwane dane, należy wyodrębnić różne metody i sposoby zabezpieczania informacji pozyskiwanych w ramach realizacji określonego zadania publicznego. Metody te zostały w punktach krótko opisane poniżej.

1. Pozyskiwanie danych w ramach współpracy organów administracji publicznej, polegającej na udostępnieniu danych przez organ administracji publicznej innemu organowi administracji publicznej w zakresie niezbędnym do realizacji zadania publicznego, które może zostać zrealizowane poprzez złożenie wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym. Wzór takiego wniosku określa rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu, zakresu i trybu udostępniania danych zgromadzonych w rejestrze publicznym.

**Ważne!** Wniosek powinien zostać uzupełniony o następujące informacje:

- wskazanie zadania publicznego i podstawy prawnej jego realizacji przez podmiot ubiegający się o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze, którego wykonanie wymaga udostępnienia tych danych,
- określenie rejestru, w którym są zgromadzone dane, które mają być udostępnione,
- zakres żądanych danych i wskazanie sposobu ich udostępniania,
- wskazanie okresu udostępnienia danych.

*Dobra praktyka 1. Wzór wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym*

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. (Dz.U. nr 205, poz. 1692)	
..... (nazwa podmiotu ubiegającego się o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze)	
..... (adres siedziby wnioskodawcy)	
..... (Nr REGON wnioskodawcy)	(nazwa podmiotu, do którego jest skierowany wniosek)
<b>WNIOSEK</b>	
<b>o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym</b>	
1. Zadanie publiczne .....	(wskazanie zadania publicznego i podstawy prawnej jego realizacji przez podmiot ubiegający się o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze, którego wykonanie wymaga udostępnienia tych danych)
2. ....	(określenie rejestru, w którym są zgromadzone dane, które mają być udostępnione)
3. Zakres danych.....	
Sposób ich udostępniania: forma pisemna (na wskazany adres wnioskodawcy) lub elektroniczna (na wskazany adres mailowy:.....)	
(zakres żądanych danych i wskazanie sposobu ich udostępniania)	

4. Aktualny, okres udostępnienia danych do czasu planowanego zakończenia realizowana zadania publicznego.....

(wskazanie okresu udostępnienia danych)

.....zobowiązuje się do

(nazwa podmiotu)

wykorzystywania udostępnionych danych wyłącznie do realizacji zadania publicznego wskazanego w pkt 1.  
.....oświadcza, że

(nazwa podmiotu)

spełnia warunki zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych niezbędnych do uzyskania dostępu do danych zgromadzonych w rejestrze wskazanym w pkt 2.

.....

(data, podpis, pieczęć osoby reprezentującej podmiot)

Źródło: załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. (Dz.U. nr 205, poz. 1692)

2. Proces pozyskiwania danych od podmiotów prywatnych, w szczególności danych potwierdzających prawo własności lub inne prawo rzeczowe ustanowione na przedmiocie inwestycji zostało ściśle powiązane z następującymi regulacjami:

- art. 8 Kodeksu postępowania administracyjnego, który ujęty został w zasadzie pogłębiania zaufania obywateli, wskazującej, że organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, w szczególności kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania,
- art. 9 Kodeksu postępowania administracyjnego, odnoszący się do zasady informowania stron przez należyte i wyczerpujące udzielanie informacji o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Ponadto, organy powinny czuwać nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa i w tym celu są zobowiązane do udzielania tym podmiotom niezbędnych wyjaśnień i wskazówek. Należy podkreślić, że rola organu sprowadza się do upewnienia się, że strona rozumie jego przedmiot i swoje prawa. Zasada Kodeksu postępowania administracyjnego została uzupełniona przez treść art. 13 RODO odnoszącego się do obowiązku informacyjnego.

**Ważne!** Organy administracyjne podczas zbierania danych od podmiotów prywatnych są zobligowane do respektowania zasady, że osoba fizyczna musi wyrazić zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych ze wskazaniem, o jakie dane chodzi i w jakim celu będą one przetwarzane. Należy pamiętać, że organy będą zobowiązane do zbierania danych osobowych tylko w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach. Uregulowania zawarte w RODO jednoznacznie zakazują przetwarzania takich danych w sposób niezgodny z celami zadania publicznego. Ponadto, przetwarzanie danych osobowych następować powinno w oparciu o szereg zasad wynikających z regulacji RODO, w tym w szczególności zasadę minimalizacji.

Podsumowując, urzędnicy, którzy pozyskują wszelkie dane i dokumenty pochodzące od podmiotów prywatnych, zawierające dane osobowe, a odnoszące się do własności nieruchomości, są zobowiązani



nie tylko informować te osoby o ich prawach oraz o innych okolicznościach, o których mowa w szczególności w art. 13 RODO, ale również do uzyskiwania każdorazowo od tychże osób zgody na przetwarzanie ich danych osobowych.

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wraz z klauzulą informacyjną powinno zawierać następujące elementy:

- określenie administratora danych,
- określenie podmiotów przetwarzających dane na zlecenie administratora,
- przedmiot i czas trwania przetwarzania,
- charakter i cel przetwarzania,
- rodzaj powierzanych danych osobowych oraz kategorie osób, których dane dotyczą,
- obowiązki i prawa administratora,
- prawa osoby, której dane osobowe są przetwarzane.

*Dobra praktyka 2. Wzór oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wraz z klauzulą informacyjną.*

Zasady przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miasta.....

....., dnia .....

Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych  
wraz z klauzulą informacyjną

Ja niżej podpisana/y, ..... (imię i nazwisko), zam. w ..... (.-.....), przy ulicy .....,  
PESEL: ..... , w związku ze złożonymi przeze mnie kserokopiami dokumentów:

1. ...
2. ...

w oparciu o regulację art. 6 ust. 1 lit. a oraz art. 9 ust. 2 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO), oświadczam, że:

wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych  
przez .....

w zakresie tzw. danych osobowych zwykłych  
w celach określonych w poniższej klauzuli informacyjnej.

Jednocześnie przyjmuję do wiadomości, że:

1. Administratorem moich danych osobowych jest ....., z siedzibą w ..... (.-.....) przy ulicy.....
2. Moje dane osobowe będą przetwarzane dla celów związanych z działalnością Administratora, dotyczącą w szczególności przeprowadzenia diagnozy problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych oraz identyfikacji potrzeb rewitalizacyjnych, wypracowanie celów procesu rewitalizacji w odniesieniu do uzgodnionych obszarów wymagających wsparcia w ramach rewitalizacji, ustalenie hierarchii potrzeb w zakresie działań rewitalizacyjnych.
3. Podstawą przetwarzania moich danych osobowych przez Administratora jest art. 6 ust. 1 lit. a i c RODO.
4. Moje dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom uprawnionym do ich uzyskania na podstawie przepisów prawa, a w szczególności sądom, organom ścigania i organom administracji publicznej. Odbiorcami moich danych osobowych mogą być nadto podmioty współpracujące z Administratorem, uprawnione do uzyskania tychże danych w oparciu o umowę powierzenia danych osobowych.
5. Moje dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w niniejszej informacji, a także realizacji obowiązków spoczywających na Administratorze, jednak nie krócej jednak niż przez okres wymagany przez przepisy prawa.
6. Podanie przeze mnie danych jest dobrowolne, jednakże odmowa ich podania może utrudnić albo uniemożliwić Administratorowi realizację spoczywających na nim obowiązków.

7. Mam prawo dostępu do swoich danych osobowych, żądania ich sprostowania (poprawienia), usunięcia oraz ograniczenia ich przetwarzania. Mam nadto prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, jednakże bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Mam również prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

8. Inspektorem Ochrony Danych u Administratora jest Pan/Pani ....., tel.: ....., mail..... Inspektor udziela osobom zainteresowanym informacji o sposobie przetwarzania danych osobowych przez Administratora.

.....

(podpis składającego oświadczenie)

Źródło: opracowanie własne

### 3.4. Spotkania konsultacyjne zakresu przedsięwzięcia inwestycyjnego

Spotkania konsultacyjne są niezbędnym elementem zapewnienia akceptacji mieszkańców, użytkowników czy właścicieli nieruchomości dla przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do poprawy jakości ich życia. Takie spotkania są sposobem pozyskania opinii czy stanowisk od osób, których założenie inwestycyjne będzie bezpośrednio lub pośrednio dotyczyło.

W przypadku kompleksu kramów miejskich w Hrubieszowie główną przesłanką do rozpoczęcia procesu spotkań konsultacyjnych była konieczność uzgodnienia formy i zakresu działań przez wszystkich właścicieli nieruchomości, która miała zostać objęta inwestycją. Stanowiska i potrzeby przyszłych uczestników procesu inwestycyjnego będą stanowić podstawę do wypracowania optymalnych rozwiązań organizacyjnych, regulujących wzajemne oczekiwania wszystkich stron. Taka forma partycypacji jest niezbędna w celu uzgodnienia przez wszystkie strony działań, zakresu inwestycji i sposobów jej realizacji. Celem konsultacji jest przede wszystkim szukanie rozwiązań i odpowiednich środków, które pomogą władzom samorządowym podejmować takie decyzje, które będą realizować w sposób najbardziej pełny konstytucyjną zasadę dobra wspólnego.

Bezpośrednią podstawą prawną do przeprowadzenia konsultacji społecznych są przepisy szczegółowe zawarte w następujących regulacjach:

- ustawie o samorządzie gminnym,
- ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
- ustawie o rewitalizacji.

Konsultacje o charakterze obowiązkowym zostały wskazane w następujących regulacjach:

- ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawie o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- ustawie o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z tymi przepisami samorządy mogą przeprowadzić konsultacje społeczne w przypadkach przewidzianych ustawą i w innych sprawach ważnych dla wspólnot samorządowych. Założenie inwestycyjne modernizacji hrubieszowskich Sutek podlega procesowi konsultacji z uwagi na uwarunkowania samego przedsięwzięcia, a nie z powodu przesłanek wynikających z wymienionych aktów prawnych.

Zasady i tryb przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami określają uchwały rad gminy. W uchwałach identyfikuje się strony, którym przysługuje prawo do inicjowania konsultacji i minimalne wymagania odnośnie do ich przebiegu, a w szczególności:

- przewidywany czas trwania poszczególnych spotkań i całego procesu konsultacji,
- sposób informowania o planowanych zamierzeniach, zagadnieniach problemowych występujących w poszczególnych etapach założenia projektu i zrealizowanych etapach,
- sposobów uzyskiwania opinii i stanowisk, zachęcania do wyrażania propozycji związanych z metodami rozwiązania zagadnień donoszących się ściśle do uwarunkowań lokalnych,
- pozyskiwania informacji niezbędnych do realizacji poszczególnych etapów założenia inwestycyjnego.

W procesach konsultacji społecznych należy wyróżnić trzy etapy konsultacji społecznych: etap informacyjny, etap dyskusyjny i etap współdziałania.

**ETAP INFORMACYJNY:** zapewniania właścicielom nieruchomości dostępu do podstawowych informacji dotyczących planowanych działań związanych z założeniem inwestycyjnym. Pierwszy etap opierać powinien się na przedstawieniu uczestnikom konsultacji informacji dotyczących możliwości zrealizowania określonego przedsięwzięcia.

Ramy etapu informacyjnego można wytyczyć, udzielając odpowiedzi na kluczowe pytania:

**1. Co?** – Co będzie przedmiotem współpracy podmiotu publicznego i właścicieli nieruchomości?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Założenie inwestycyjne dotyczące modernizacji kramów miejskich objęte zadaniem: „Modelowe rozwiązanie problemów hrubieszowskich Sutek”.

**2. Gdzie?** – Gdzie inwestycja będzie realizowana? Jaki teren zostanie objęty inwestycją?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Teren objęty inwestycją to śródmiejski obszar nieruchomości stanowiący zabytkowy układ urbanistyczny wyodrębniony Placem Wolności, ulicą Rynek i ulicą Rynek Sutki w Hrubieszowie.

**3. Kiedy?** – Jakie są ramy czasowe przedsięwzięcia? Kiedy do niego dojdzie? Jaka jest chronologia całego przedsięwzięcia?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Ramy czasowe przedsięwzięcia inwestycyjnego zostały określone na lata 2018-2023.

**4. W jaki sposób?** – W jaki sposób zostanie zrealizowane przedsięwzięcie? Jakie mechanizmy powinny zadziałać we wspólnym przedsięwzięciu, żeby się udało?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** W ramach projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych oraz ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, współfinansowanego ze środków Funduszu

Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014–2020 zostanie określony model organizacyjny realizacji prac budowlanych.

**5. Dlaczego?** – Dlaczego ważne jest zrealizowanie tego przedsięwzięcia? Dlaczego ten obszar został objęty inwestycją? Co było głównym motywem do podjęcia przedsięwzięcia?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Obszar ten został wskazany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023 jako kluczowy dla rozwoju społeczno-gospodarczego tej części miasta, co oznacza konieczność poprawy warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej na tym terenie.

**6. Jakimi środkami?** – Jakimi środkami zostanie zrealizowane przedsięwzięcie na poszczególnych etapach realizacji? Czy cały proces inwestycyjny zostanie zrealizowany tylko z środków publicznych, czy będzie potrzebny wkład własny właścicieli nieruchomości?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Założenie inwestycyjne obejmuje współpracę podmiotów prywatnych i podmiotu publicznego. Finansowane będzie za pomocą środków pozyskanych z dofinansowania zewnętrznego (UE, EOG) i wkładów własnych właścicieli nieruchomości.

**7. Kto?** – Kto weźmie udział w przedsięwzięciu i na jakich zasadach? Kto i na jakich zasadach będzie decydował o realizacji w poszczególnych etapach przedsięwzięcia? Kto może skorzystać na tym przedsięwzięciu?

**Przykład Hrubieszowa (krótki opis w formie prostego komunikatu):** Podmiot publiczny i właściciele nieruchomości występują jako partnerzy w tworzeniu modelu organizacyjnego dla przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego. Analiza prawna opracowywana na te potrzeby wskaże możliwe formy współdziałania, dostosowane do specyfiki i uwarunkowań stron planujących proces modernizacji Sutek. Z uwagi na kluczowe zasoby liderem projektu zostanie podmiot publiczny – gmina miejska Hrubieszów, współpracująca z pozostałymi właścicielami nieruchomości – partnerami w realizacji przedsięwzięcia.

**ETAP DYSKUSYJNY:** opiera się na prowadzeniu dialogu między stronami, w celu uszczegółowienia zasobu informacji przekazanych na etapie I. Komunikację cechuje dwustronny charakter, następuje stopniowe uściślanie dalszych metod działania. Zgłaszane są pytania, postulaty, zastrzeżenia i problemy, które są związane z realizacją przedsięwzięcia. Zbierane są dane do rejestru stanów prawnych nieruchomości, wypełniane są karty stanu prawnego każdej nieruchomości, identyfikowane są nieaktualne lub wadliwe stany prawne nieruchomości.

**ETAP WSPÓLDZIAŁANIA:** Strony założenia inwestycyjnego – podmiot publiczny i prywatni właściciele nieruchomości deklarują realizację inwestycji – składają oświadczenia o gotowości do realizacji projektu, udostępniają nieruchomości na cele inwentaryzacyjne i projektowe, podpisują porozumienie o wspólnej realizacji inwestycji i pozyskaniu dofinansowania zewnętrznego, ustalają zakres inwestycji na etapie projektu budowlanego.

### 3.4.1. Realizacja spotkań konsultacyjnych w procesie planowania interwencji – przykład hrubieszowskich Sutek

Jedną z aktywniejszych grup interesariuszy na etapie konsultacji społecznych Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023 byli przedsiębiorcy, którzy podczas spotkań i warsztatów zgłaszali potrzebę poprawy warunków prowadzenia działalności gospodarczej w Śródmieściu Hrubieszowa.

Tak zdefiniowany problem przez środowisko lokalne stał się fundamentem dla dalszych działań samorządu – interwencja rewitalizacyjna zaplanowana w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023 określiła szczegółowe kierunki działań w celu poprawy estetyki zabudowy śródmiejskiej. W ramach zadań wynikających z projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych oraz ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, finansowanego ze środków Pomoc Techniczna na lata 2014-2020 w konkursie dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast”, założono opracowanie dokumentacji, która pomoże w zaprogramowaniu przyszłych przedsięwzięć służących poprawie warunków prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji miasta.

Zakres tych przedsięwzięć wymaga podjęcia procesu szczegółowych uzgodnień z lokalnymi przedsiębiorcami, zwłaszcza z właścicielami lokali położonych w kompleksie kramów miejskich – Sutek.

Proces uzgodnień był realizowany w postaci otwartych spotkań władz miasta, urzędników i przedsiębiorców oraz właścicieli nieruchomości, z udziałem ekspertów. Podczas spotkań przedstawiano szczegółowe informacje na temat planowanego zakresu przedsięwzięć, prowadzono badania ankietowe dotyczące zakresu współpracy między stronami, wnoszono zapytania odnośnie do wstępnej zgody na realizację wspólnej inwestycji. Zebrane w ten sposób informacje zostały wykorzystane do określenia wstępnej formuły przedsięwzięcia i sposobu jej realizacji.

Poniżej scharakteryzowano poszczególne spotkania konsultacyjne, których celem było uzgodnienie formy współpracy podmiotów zainteresowanych modernizacją hrubieszowskich Sutek.

**Spotkanie nr 1** – Konsultacje z właścicielami nieruchomości w sprawie możliwości zrealizowania inwestycji w obrębie hrubieszowskich Sutek

**Co?** Głównym celem spotkania było określenie zakresu założenia inwestycyjnego służącego uzdrowieniu obszaru śródmiejskiego, wpisanego jako układ do rejestru zabytków, miasta Hrubieszowa.

**Kiedy?** Spotkanie otwarte odbyło się 29 czerwca 2018 r.

**Gdzie?** Pod namiotem w Rynku.

**Kto?** Burmistrz Miasta Hrubieszowa, urzędnicy, ekspert z ramienia KIPPIM – Katarzyna Spadło, właściciele nieruchomości.

**Dlaczego?** Ekspert szczegółowo omówiła zakres koniecznych do realizacji działań:

- opracowanie analizy prawnej nieruchomości, która wskaże partnerów i formę organizacyjną inwestycji, realizowaną przez podmiot publiczny oraz właścicieli prywatnych nieruchomości,
- opracowanie narzędziownika zawierającego projekty dokumentów niezbędnych do realizacji wspólnego przedsięwzięcia,

- opracowanie inwentaryzacji budowlanej, określającej stan faktyczny zabudowy,
- opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu, która nakreśli możliwe rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne dla obszaru objętego założeniem inwestycyjnym,
- opracowanie projektu technicznego z kosztorysem, który określi koszt inwestycji,
- konieczność zgromadzenia środków finansowych i etapy ich wykorzystania na cele związane z wykonaniem założenia inwestycyjnego.

**W jaki sposób?** Wskazano na potrzebę organizowania kolejnych spotkań w ramach konsultacji społecznych dotyczących tego założenia inwestycyjnego. Podkreślono, że ważna jest ciągłość prowadzenia dialogu przez stałe uczestnictwo wszystkich podmiotów bezpośrednio zaangażowanych w to przedsięwzięcie.

*Zdjęcie 2. Spotkanie z właścicielami nieruchomości w Sutkach w dniu 29 czerwca 2018 r.*



Źródło: <http://hrubieszow.sm32.eu/aktualnosci/42-informacja-dla-wlascieli-nieruchomosci-polozonych-w-obrebie-hrubieszowskich-sutek> [dostęp 12.06.2019]

**Ważne!** Obecni na spotkaniu zgłosili propozycję utworzenia stałego punktu informacyjnego przez Urząd Miejski, który stanowiłby miejsce przekazywania wiedzy o założeniu inwestycyjnym i procesie rewitalizacji Śródmieścia Hrubieszowa.

**Dobra praktyka – punkt informacyjny.** Ujawnia się pewna tendencja charakterystyczna dla konsultacji społecznych – ich uczestnicy chcą mieć stały dostęp do wiedzy związany z realizacją określonego projektu lub przedsięwzięcia inwestycyjnego, które ma objąć ich nieruchomości.

Urząd Miasta w Hrubieszowie, chcąc sprostać postulatom zgłaszanym przez uczestników spotkań, uruchomił tymczasowy punkt konsultacyjny dotyczący modernizacji Sutek w Wydziale Promocji i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta. Osoby zainteresowane mogły się kontaktować z urzędnikami

w godzinach 7:30 – 15:30 od poniedziałku do piątku lub telefonicznie pod wskazanym numerem telefonu. Do kontaktu z zainteresowanymi zostały wskazane dwie osoby.

Stały punkt informacyjny zostanie otworzony w hrubieszowskich Sutkach w IV kwartale 2019 r., w lokalu będącym własnością gminy miejskiej Hrubieszów, który zostanie wyremontowany ze środków projektu realizowanego w ramach konkursu „Modelowa Rewitalizacja Miast”.



# BURMISTRZ MIASTA HRUBIESZOWA

22-500 Hrubieszów, ul. mjr H. Dobrzańskiego „HUBALA” 1  
tel/fax 084 696 23 80 084 696 25 04 wewn. 29 e-mail:  
rewitalizacja@miasto.hrubieszow.pl

Hrubieszów, dnia 14 czerwca 2018 r.

PRG.MR.26.2018.

Szanowni Państwo,

Mam ogromny zaszczyt zaprosić Państwa jako właścicieli lokali oraz najemców w obrębie hrubieszowskich Sutek, na spotkanie informacyjne organizowane w związku z realizacją kluczowego zadania realizowanego w ramach projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”.

Spotkanie będzie poświęcone przybliżeniu zainteresowanym zakresu działań wynikających z realizacji ww. projektu przez Gminę Miejską Hrubieszów w zakresie zmian architektonicznych w obrębie centrum miasta, zmierzających do ożywienia gospodarczego hrubieszowskich Sutek. Zakres i efekt tych działań jest ściśle uzależniony od współpracy między właścicielami lokali, najemcami oraz Gminą Miejską Hrubieszów.

Celem spotkania będzie omówienie planów dot. procesu modernizacji Sutek i kompleksowego rozwiązania problemów technicznych tych nieruchomości, w szczególności dot. ujednoczenia wyglądu ich elewacji, kompleksowego podłączenia nieruchomości do infrastruktury sieciowej, poprawy stanu technicznego. Działania te skutkować będą poprawą wizerunku centrum miasta oraz wzrostem atrakcyjności dla prowadzenia działalności gospodarczej w tym obszarze.

Podczas spotkania omówione zostaną niezbędne kroki związane z przygotowaniem procedur prawnych dotyczących wspólnej realizacji zadań przez właścicieli nieruchomości prywatnych oraz publicznych.

W spotkaniu udział wezmą przedstawiciele samorządu lokalnego oraz ekspert Krajowego Instytutu Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa pełniący również rolę opiekuna w/w projektu z ramienia Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.

Serdecznie zapraszam na deptak miejski w dniu 29 czerwca 2018 r. (piątek) do specjalnie przygotowanego na to wydarzenie namiotu. Spotkanie z udziałem zaproszonych gości trwać będzie w godz. od 10.00 do 11.00.

Ze względu na wagę i tematykę spotkania proszę o niezawodne przybycie.

Z poważaniem,



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności





**Spotkanie nr 2** – Konsultacje z właścicielami nieruchomości w sprawie potencjalnej inwestycji w obrębie hrubieszowskich Sutek.

**Co?** Cele spotkania:

- wskazanie głównych problemów występujących na terenie założenia inwestycyjnego związanych ze stanem prawnym nieruchomości na nim usytuowanych,
- konsultacje indywidualne z właścicielami nieruchomości, którzy ze względu na nieaktualny lub nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie mogą przystąpić do założenia inwestycyjnego,
- prezentacja prac nadesłanych na konkurs architektoniczno-urbanistyczny „Hrubieszowskie Sutki i ich sąsiednie otoczenie jako nowa uporządkowana przestrzeń publiczna”. Celem konkursu było wyłonienie najlepszego założenia architektoniczno-urbanistycznego, które posłuży do stworzenia projektu budowlanego i pozyskania środków finansowania z zewnętrznych źródeł.

**Kiedy?** Spotkanie otwarte odbyło się 21 września 2018 r.

**Gdzie?** Hrubieszowski Dom Kultury przy ulicy 3 Maja 7.

**Kto?** Władze miasta, mieszkańcy, urzędnicy odpowiedzialni za udzielanie informacji w sprawie założenia inwestycyjnego, ekspert z ramienia KIPPiM.

**Dlaczego?** Usprawnienie procesu uregulowania stanu prawnego nieruchomości objętych założeniem inwestycyjnym i konsultacja dalszych etapów prowadzenia wspólnej inwestycji.

**W jaki sposób?** Prezentacja dotycząca zaawansowania działań analitycznych została przedstawiona przez eksperta KIPPiM Katarzynę Spadło. Ponadto podczas spotkania omówiono sposób oddawania głosów przez mieszkańców w konkursie architektoniczno-urbanistycznym. Głosowanie odbyło się w sposób tradycyjny poprzez wrzucenie karty do głosowania do urny dostępnej w Hrubieszowskim Domu Kultury. Wzięcie udziału przez uczestników spotkania w plebiscycie na wybór najlepszej koncepcji zagospodarowania centrum Hrubieszowa umożliwiło przeniesienie etapu konsultacji społecznych na wyższy poziom – współdecydowania o kierunku zmian w centrum miasta.



# BURMISTRZ MIASTA HRUBIESZOWA

22-500 Hrubieszów, ul. mjr H. Dobrzańskiego „HUBALA” 1  
tel/fax 084 696 23 80 084 696 25 04 wewn. 29 e-mail:  
rewitalizacja@miasto.hrubieszow.pl

Hrubieszów, dnia 5 września 2018 r.

PRG.MR...2018.

Szanowni Państwo,

Miasto Hrubieszów realizuje projekt pn. „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, współfinansowany ze środków Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014-2020. W ramach ww. projektu wdrażane jest zadanie pn. „Modelowe rozwiązanie problemu hrubieszowskich Sutek”. W ramach tego zadania Miasto Hrubieszów zamierza zainicjować proces modernizacji nieruchomości położonych przy ul. Rynek oraz ul. Sutki. W tym celu opracowywane są procedury prawne dot. wspólnej realizacji inwestycji przez gminę miejską Hrubieszów oraz prywatnych właścicieli nieruchomości.

W toku analizy prawnej nieruchomości, planowanych do objęcia procesami modernizacji ustalono, iż część nieruchomości posiada niepełne lub nieaktualne dane. W związku z powyższym zwracamy się z prośbą do Państwa o kontakt z pracownikami Urzędu Miasta w Hrubieszowie w celu ustalenia faktycznego stosunku w odniesieniu do prawa własności posiadanej przez Państwa nieruchomości położonej przy ul.....

Prośba dotyczy konieczności udostępnienia przez Państwa oryginałów dokumentów potwierdzających prawo do ww. nieruchomości, w tym m.in.: aktów notarialnych, postanowień sądowych, decyzji administracyjnych lub innych dokumentów. Działania te zmierzają do uporządkowania spraw własnościowych tego terenu, a w konsekwencji do zrealizowania procesu modernizacji nieruchomości położonych przy ul. Rynek oraz ul. Sutki w Hrubieszowie.

Z ww. dokumentami zapraszamy do Urzędu Miasta w Hrubieszowie na ul. 3-go Maja 15 do Wydziału Promocji i Rozwoju Gospodarczego w godz. 7:30 – 15:30 od poniedziałku do piątku, lub telefonicznie pod nr 84 696 25 04 wewn. 29. Osobami zajmującymi się w/w sprawą są: .....

Podstawa prawna: art. 7 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz U. z 2018 r., poz. 149.) w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 2, 6 i 12a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r., poz. 994) w zw. z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r., poz.1389) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/345 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 10 listopada 2017 w przedmiocie uchwalenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023.

Z poważaniem,



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



### 3.4.2. Pozyskanie dokumentów od właścicieli nieruchomości planowanych do objęcia interwencją

Etap konsultacji społecznych, który został przeprowadzony w Hrubieszowie, połączono z procesem pozyskiwania danych dotyczących poszczególnych nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich i dokumentów potrzebnych do uformowania modelu współpracy. Właściciele lub współwłaściciele nieruchomości powinni byli na tym etapie przedstawić kopie dokumentów poświadczających ich prawo do nieruchomości i podpisać oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych na cele związane z realizacją inwestycji zgodnie z art. 13 RODO, które zostało wskazane w trzecim podrozdziale niniejszego Narzędziownika. Dla sprawnej realizacji założenia inwestycyjnego bardzo ważne jest dołączenie oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane.

Na potrzeby zabezpieczenia przyszłego założenia inwestycyjnego należy:

- przeanalizować decyzje administracyjne – pozwolenie na budowę i decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Decyzje te są podstawą do wskazania, czy budynek lub lokal został wybudowany zgodnie z prawem i czy można go użytkować;
- przeanalizować opinie wojewódzkiego konserwatora zabytków i sprawdzić, w jakim zakresie założenie inwestycyjne będzie determinowane przez wytyczne odnoszące się do układu zabudowy;
- w przypadku kilku nieruchomości, na których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, wskazane byłoby zapoznanie się z oryginałem umowy o ustanowieniu tego prawa;
- sprawdzić tytuł prawny przysługujący obecnemu właścicielowi – z reguły będzie to umowa przeniesienia własności sporządzona w formie aktu notarialnego lub postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku;
- przeprowadzić analizę dokumentu pod kątem formalnym, tzn. wskazującym na ich autentyczność po sprawdzeniu, czy zostały wydane przez organ do tego uprawniony i czy posiadają walor prawomocności;
- sprawdzić, czy dokumenty poświadczające prawo do nieruchomości są kompletne, tzn. czy zawierają wszystkie podstawowe elementy, czy występują w nim wymienione załączniki, czy zawierają wszystkie strony.

Po stwierdzeniu autentyczności zbadanych dokumentów należy sporządzić kopie dokumentów poświadczających prawo własności lub inne prawo uprawniające do dysponowania daną nieruchomością. Kopia dokumentu powinna zawierać dekretację, tj. pod tekstem z lewej strony klauzulę i następujące elementy:

Stwierdzam zgodność z oryginałem

Data, czytelny podpis i stanowisko służbowe osoby stwierdzającej zgodność treści.

Tabela 7. Wykaz dokumentów, które mogą potwierdzić prawo do nieruchomości

Orzeczenia sądowe	Decyzje organów administracji publicznej	Oświadczenia woli
wyrok o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	decyzje dotyczące aktów nadania ziemi	akt notarialny umowy kupna/sprzedaży nieruchomości
wyrok stwierdzający nieważność czynności prawnej, jeśli była dotknięta wadą	decyzje ustanawiające odrębną własność lokalu	akt notarialny poświadczający dziedziczenie
postanowienie stwierdzające zasiedzenie nieruchomości	decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia nieruchomości	oświadczenie dziedziczenia w formie spisanego testamentu
postanowienie znoszące współwłasność nieruchomości	decyzje o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości	umowa darowizny nieruchomości
postanowienie o założeniu księgi wieczystej		umowa dożywocia
postanowienie o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości		umowa działu spadku
		umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste

Źródło: opracowanie własne

**Ważne!** W przypadku dokumentów, które są bardzo stare i ich dalszemu istnieniu może zagrozić czas, można zarekomendować właścicielowi nieruchomości zabezpieczenie trwałości swojego prawa przez notarialne poświadczenie autentyczności takiego dokumentu.

Zgodnie z treścią art. 96 ustawy o notariacie odnoszącą się do rodzajów poświadczeń notarialnych notariusz poświadcza:

- własnoręczność podpisu,
- zgodność odpisu, wyciągu lub kopii z okazanym dokumentem,
- datę okazania dokumentu.

Notariusz może poświadczyć autentyczność dokumentu własności np. umowy kupna/sprzedaży dokonanej w formie aktu notarialnego, szczególnie dokumentu liczącego kilkanaście lat, który może ulec w niedalekiej przyszłości zużyciu lub zniszczeniu. W celu zachowania prawa wynikającego z przedstawionego dokumentu należy przedstawić notariuszowi taki dokument razem z dowodem osobistym lub paszportem potwierdzającym tożsamość osoby dysponującej takim uprawnieniem. Notariusz ma obowiązek poświadczania nie tylko dokumentów urzędowych, ale również prywatnych. Należy pamiętać, że sporządzony przez notariusza odpis dokumentu prywatnego nie jest tożsamy z dokumentem urzędowym. Ponadto, jeżeli okazany dokument zawiera cechy szczególne w postaci: dopisków, poprawek, uszkodzeń lub innych obcych elementów, notariusz jest zobowiązany do wskazania takiego elementu to w poświadczeniu. Takie czynności dokonywane przez notariusza mają kluczowe znaczenia w kwestiach dowodowych, ponieważ pokazują, że dokument istniał w czasie, kiedy został poświadczony przez notariusza. Należy podkreślić, że każde poświadczenie dokonane przez notariusza powinno zawierać:

- datę dokonania czynności,
- oznaczenie miejsca, w której miało miejsce poświadczenie – kancelarii notarialnej albo innego miejsca,
- podpis i pieczęć notariusza.

## Dlaczego ważne jest ustanowienie pełnomocnika?

W skomplikowanych założeniach inwestycyjnych, przy dużej liczbie uprawnionych właścicieli (inwestorów) można wykorzystać instytucję pełnomocnictwa do reprezentacji, zwłaszcza w przypadku kilku współwłaścicieli jednej nieruchomości lub współwłasności małżeńskiej. Właściciel lub współwłaściciel nieruchomości może działać przez pełnomocnika, chyba że charakter czynności prawnej wymaga osobistego działania osoby dysponującej prawem do nieruchomości. Pełnomocnikiem może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej. Pełnomocnictwo jest jednostronnym oświadczeniem mocodawcy, który upoważnia osobę trzecią, pełnomocnika, do wykonywania pewnego zakresu czynności w jego imieniu. Na podstawie udzielonego pełnomocnictwa ogólnego, wykonywane czynności przez pełnomocnika w imieniu właściciela lub współwłaściciela nie mogą przekraczać czynności zwykłego zarządu nieruchomości. Do pełnomocnictwa należy dołączyć oświadczenie o dysponowaniu prawa na cele budowlane i kopię dokumentów potwierdzających prawo do nieruchomości. Jeżeli przewiduje się dokonywanie przez pełnomocnika czynności w określonej formie, rekomenduje się ustanowienie pełnomocnictwa w formie notarialnej.

### *Dobra praktyka 5. Wzór pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnej nieruchomości*

....., dnia .....
<b>PEŁNOMOCNICTWO</b>
Ja, niżej podpisany/a, .....(imię i nazwisko mocodawcy) zamieszkały/a w....., przy ul....., PESEL....., dowód osobisty seria i nr....., udzielam niniejszym Panu/Pani.....(imię i nazwisko pełnomocnika) PESEL....., dowód osobisty seria i nr....., pełnomocnictwa do występowania w moim imieniu i na moją rzecz w sprawach dotyczących czynności zwykłego zarządu nieruchomości objętej projektem pt. „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, w tym do reprezentowania mnie przed wszelkimi urzędami administracji, osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do głosowania w moim imieniu nad propozycjami i decyzjami związanymi ściśle z ww. projektem.
Powołana nieruchomość jest położona w....., przy ul....., nr księgi wieczystej..... Nieruchomość ta objęta jest projektem „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”, który jest realizowany przez Gminę Miejską Hrubieszów w zakresie planowanych zmian architektonicznych w obrębie centrum miasta, zmierzających do ożywienia gospodarczego tzw. „hrubieszowskich Sutek” a wykonywanych w ramach zadania określonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023.
Pełnomocnictwo niniejsze obejmuje prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw.
Pełnomocnictwo udzielono na czas określony, tj. do zakończenia prac związanych z realizacją projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Hrubieszowa szansą na eliminację zjawisk kryzysowych i ożywienie społeczno-gospodarcze miasta”.
..... imię i nazwisko mocodawcy

Źródło: opracowanie własne

### **Czym jest oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wzorów wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy, oświadczenie o prawie do dysponowania stanowi obligatoryjny załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę, jak i zgłoszenia w sprawie realizacji obiektu lub robót budowlanych. Należy wskazać, że powołane oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane powinno dotyczyć wszystkich działek, na których planowana jest realizacja danej inwestycji. W oświadczeniu należy wskazać dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Dokumentami potwierdzającymi takie prawo są:

- odpis z księgi wieczystej,
- umowa kupna nieruchomości,
- umowa użyczenia nieruchomości na cele budowlane, zawierająca oświadczenie właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na realizację zamierzenia inwestycyjnego na przedmiotowym terenie przez inwestora.

### **Jakie konsekwencje związane będą z niedołączeniem powołanego oświadczenia?**

W przypadku niezłączenia oświadczenia do złożonego wniosku o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej wezwie inwestora zastępczego do usunięcia stwierdzonego braku w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Niedołączenie żądanego dokumentu spowoduje pozostawienie podania bez rozpatrzenia i w konsekwencji wstrzymanie całego procesu inwestycyjnego.

### **Jakie konsekwencje związane są ze złożeniem wadliwego oświadczenia?**

Jeśli złożone przez inwestora oświadczenie nie zawiera któregokolwiek z wymaganego przez przepisy elementów, organ administracji architektoniczno-budowlanej jest zobowiązany wezwać do ponownego przedłożenia oświadczenia we właściwym trybie. Co do zasady, organ obowiązany jest – w ramach zasady informowania – wskazać elementy oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, które wymagają uzupełnienia.

Natomiast złożenie przez inwestora zastępczego fałszywego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi przesłankę do wznowienia postępowania zgodnie z treścią art. 145 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, co może prowadzić do uchylecia wcześniej wydanej decyzji o pozwolenie na budowę. Ponadto należy wskazać, że złożenie przez inwestora fałszywego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane związane jest z odpowiedzialnością karną za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy, przewidzianą art. 233 – Kodeksu karnego.

W składanym oświadczeniu jako element obowiązkowy musi znaleźć się klauzula zawarta w Kodeksie karnym: Art. 233 [Fałszywe zeznania] Kodeksu karnego

§ 1 Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

### **Co należy rozumieć przez prawo do dysponowanie nieruchomością na cele budowlane?**

Wskazując na prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z:

- prawa własności,
- prawa współwłasności,
- użytkowania wieczystego,
- trwałego zarządu,
- ograniczonego prawa rzeczowego, np. służebności gruntowej,
- prawa obligacyjnego np. umowy najmu lub dzierżawy.

### **Kto jest uprawniony do złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w przypadku podmiotu niebędącego osobą fizyczną?**

Co do zasady, w przypadku inwestora niebędącego osobą fizyczną uprawnienie do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane posiadają osoby wskazane do jego reprezentacji na podstawie odpowiednich przepisów. Przykładowo:

- spółki kapitałowe – organem uprawnionym do reprezentowania spółki na zewnątrz jest jej zarząd, natomiast sposób reprezentowania spółki wskazują konkretne zapisy jej statutu; jeżeli statut nie zawiera zapisów o sposobie reprezentacji spółki, to w takim przypadku do składania oświadczeń woli w imieniu spółki będą wymagane podpisy dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu i prokurenta;
- spółki jawne – każdy wspólnik spółki jest uprawniony do reprezentowania przedsiębiorstwa na zewnątrz;
- gminy – uprawniony do reprezentowania jest organ wykonawczy danej jednostki samorządu terytorialnego, czyli do składania oświadczenia woli, wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

....., dnia .....

**OŚWIADCZENIE O DYSPONOWANIU NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE**

Ja, niżej podpisany (a) .....

(imię i nazwisko osoby ubiegającej się o wydanie pozwolenia na budowę albo osoby umocowanej do złożenia oświadczenia w imieniu osoby prawnej ubiegającej się o wydanie o pozwolenia na budowę) legitymujący (a) się.....

(numer dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość i nazwa organu wydającego) urodzony (a) ..... W .....  
(data) (miejsce)

zamieszkały (a) .....  
(adres)

po zapoznaniu się z art. 32. ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 roku nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),

oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka o nr ewidencyjnym .....  
.....w jednostce ewidencyjnej ..... na cele budowlane, wynikające z tytułu:

- 1) własności,
- 2) współwłasności .....

(wskazanie współwłaścicieli – imię, nazwisko lub nazwa oraz adres)

oraz zgodę wszystkich współwłaścicieli na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę z dnia .....

- 3) użytkowania wieczystego .....
- 4) trwałego zarządu .....
- 5) ograniczonego prawa rzeczowego .....
- 6) stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót i obiektów budowlanych
- 7) <sup>2)</sup> .....

.....  
wynikające z następujących dokumentów potwierdzających powyższe prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .....

8) .....  
(inne)

Oświadczam, że posiadam pełnomocnictwo z dnia ..... do reprezentowania osoby prawnej .....  
..... upoważniające mnie do złożenia oświadczenia o  
(nazwa i adres osoby prawnej)

posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu osoby prawnej. Pełnomocnictwa przedstawiam w załączeniu.

Świadomy odpowiedzialności karnej za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy, zgodnie z art. 233 – Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych, zamieszczonych powyżej.

.....  
imię i nazwisko mocodawcy  
(czytelny podpis)

Źródło: opracowanie własne

### 3.5. Wytyczne dla właścicieli nieruchomości dotyczące sposobów regulowania stanu prawnego nieruchomości

#### 3.5.1. Oczywista omyłka pisarska w księdze wieczystej

Błąd pisarski, zawarty w treści poszczególnych działów treści księgi wieczystej, obejmuje najczęściej usterki literowe lub cyfrowe. Natomiast przy pojawiających się błędach dotyczących udziałów współwłaścicieli w stosunku do danej nieruchomości, usterka taka nie zawsze będzie oczywista



i usuwalna w tym trybie. Nie należy zatem do grupy usterek, które powodują niezgodności stanu prawnego wpisanego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym nieruchomości. Uaktualnienie dokonane poprzez sprostowanie prostego błędu pisarskiego ma na celu uzyskanie poprawności treści księgi wieczystej, której podstawową funkcję stanowi rękojmia wiary publicznej. Dodatkowo, uporządkowanie treści księgi wieczystej pozwala na stwierdzenie pełnej zgodności z dokumentami pierwotnymi, które stanowiły podstawę wpisu do księgi.

**Ważne!** Podstawa prawna dla dokonania sprostowania prostego błędu pisarskiego została zawarta w treści art. 626<sup>13</sup>§2 Kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z treścią tego artykułu sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu.

Po zdiagnozowaniu niezgodności należy wskazać, w jaki sposób właściciel nieruchomości może skorygować rozbieżność. Właściciele oznaczonych nieruchomości powinni złożyć wniosek o poprawienie zauważonej omyłki w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 Kodeksu postępowania cywilnego oraz właściwości rzeczowej na podstawie art. 17 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego (np. Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Oddział Administracyjny Wydziału Ksiąg Wieczystych). Do wniosku można dołączyć inny dokument wskazujący na omyłkę pisarską, np. kserokopię dowodu osobistego, jeśli błąd dotyczy niewłaściwego zapisu imienia i nazwiska. Należy dodać, że za złożenie wniosku o sprostowanie omyłki pisarskiej właściciel nie uiszcza żadnej opłaty.

Organ administracji publicznej może poinformować właścicieli nieruchomości, w jaki sposób przebiegnie procedura sądowa prowadząca do uaktualnienia treści księgi wieczystej. Sąd rejonowy przeanalizuje taki wniosek przez zweryfikowanie treści dokumentu podstawowego z wnioskiem o wpis. W przypadku ustalenia usterki wpisu, a następnie jej poprawieniu, sąd wyda postanowienie o jej sprostowaniu. Trzeba podkreślić, że wniosek o sprostowanie omyłki nie jest tożsamy z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej, zatem ma on jedynie charakter pisma deklaratywnego (potwierdzające dane uprawnienie) sygnalizującego pewną usterkę w zapisie, a nie konstytutywnego (tworzący dane uprawnienie).

Sprostowanie omyłki pisarskiej w księdze wieczystej następuje przez wypełnienie właściwego wniosku. Wniosek ten nie podlega opłacie (podstawa prawna: art. 626 §2 Kodeksu postępowania cywilnego).

....., dnia.....

Nr księgi wieczystej.....

Sąd Rejonowy w.....

.....Wydział

(adres)

Wnioskodawca: .....

PESEL/NIP/KRS .....

(imię i nazwisko/nazwa/adres)

**WNIOSEK  
O SPROSTOWANIE OCZYWISTEJ OMYŁKI PISARSKIEJ  
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Działając w imieniu własnym wnoszę o:

- dokonanie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w dziale ..... księgi wieczystej nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w ..... pod adresem ..... w ten sposób, iż dokona się wykreślenia ..... i w to miejsce wpisane zostanie .....

Uzasadnienie

W dziale ... księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... nr ..... wpisano, iż .....  
Z dokumentów załączonych przez wnioskodawcę do pisma z dnia ..... - będącego podstawą omyłkowego wpisu – wynika w sposób jednoznaczny, że .....

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż Sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu dokonał oczywistej omyłki pisarskiej.

Wobec tego w celu zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu konieczne jest usunięcie omyłki poprzez wpisanie, w miejsce wyżej wskazanych danych, danych prawidłowych tj. ....

.....

(podpis)

Załączniki:  
kserokopia wniosku z dnia ..... wraz z dokumentami

Źródło: opracowanie własne

### 3.5.2. Sprostowanie błędnego oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej

Kolejny tryb odnosi się do niezgodności powstałej w wyniku błędnego oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej w stosunku do danych zawartych w katastrze nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków).

Należy wskazać, że sprostowanie takie może zostać dokonane z urzędu na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych zawartych w katastrze nieruchomości. Organ prowadzący kataster nieruchomości zapewnia nieodpłatnie sądom prowadzącym księgi wieczyste, w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości przez zintegrowany system informacji o nieruchomościach. Udzielając informacji, można wskazać na potrzebę dbałości właściciela nieruchomości o spójność i zgodność zapisów zamieszczonych w księdze wieczystej ze stanem prawnym nieruchomości.

**Ważne!** Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece a dotyczących sprostowania danych w przypadku wystąpienia rozbieżności występujących w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości. Należy podkreślić, że takie sprostowanie może zostać dokonane również z urzędu.

Po zdiagnozowaniu niezgodności trzeba wskazać, w jaki sposób właściciel nieruchomości może skorygować rozbieżność. Właściciele oznaczonych nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 Kodeksu postępowania cywilnego oraz właściciele rzeczowej na podstawie art. 17 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego (np. Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Oddział Administracyjny Wydziału Ksiąg Wieczystych) powinni złożyć wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź pozyskanym w bezpośrednio w Wydziale Wieczystoksięgowym Sądu Rejonowego:

- formularz dostępny jest na stronie internetowej:
  - <https://www.ms.gov.pl/pl/ogloszenia/download,5933,18.html>;
- do wniosku należy dołączyć wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne, także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości;
- uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z art. 44 ust. 1 pkt. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w gotówce w kasie wydziału sądu lub przelewem na konto podane na stronie internetowej sądu.

**Ważne!** Nieuzupełnienie braku opłaty sądowej w wyznaczonym terminie skutkuje zwrotem wniosku zgodnie z treścią art.130 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Organ powinien poinformować właścicieli nieruchomości, w jaki sposób przebiegnie procedura sądowa prowadząca do uaktualnienia treści księgi wieczystej. Sąd rozpatrzy taki wniosek na podstawie analizy treści zbioru dokumentów, które są prowadzone dla określonej księgi. Należy podkreślić, że wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości nie jest tożsamy z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej, ma on jedynie charakter pisma deklaracyjnego (potwierdzające dane uprawnienie) sygnalizującego pewną usterkę w zapisie, a nie konstytutywnego.

### 3.5.3. Niezgodność stanu prawnego o charakterze następczym

Trzeci tryb odnosi się do niezgodności ujawnionej w księdze wieczystej o charakterze następczym wskazującym, że wpis w chwili jego dokonania był zgodny z rzeczywistym stanem, ale na skutek określonych zdarzeń o charakterze prawnym, które zaszły po jego dokonaniu, ujawniła się określona nieprawidłowość, np. po śmierci właściciela nieruchomości. W takim przypadku wystarczające będzie złożenie wniosku.

Po zdiagnozowaniu niezgodności należy wskazać, w jaki sposób właściciel nieruchomości może skorygować rozbieżność. Właściciele oznaczonych nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 Kodeksu postępowania cywilnego oraz właściwości rzeczowej na podstawie art. 17 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego (np. Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Oddział Administracyjny Wydziału Ksiąg Wieczystych) powinni złożyć wniosek o dokonanie kolejnego wpisu w księdze wieczystej na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź pozyskanym w wydziale wieczystoksięgowym Sądu Rejonowego:

- formularz dostępny jest na stronie internetowej:
  - <https://www.ms.gov.pl/pl/ogloszenia/download,5933,18.html>;
- do wniosku należy dołączyć podstawowe dokumenty, które będą dla sądu podstawą do poprawienia treści księgi wieczystej;
- uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z art. 44 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w gotówce w kasie wydziału sądu lub przelewem na konto podane na stronie internetowej sądu.

**Ważne!** Nieuzupełnienie braku opłaty sądowej w wyznaczonym terminie skutkuje zwrotem wniosku zgodnie z treścią art.130 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Można poinformować właścicieli nieruchomości, w jaki sposób przebiegnie procedura sądowa prowadząca do uaktualnienia treści księgi wieczystej. Sąd rozpatrzy taki wniosek na podstawie analizy treści zbioru dokumentów, które są prowadzone dla określonej księgi wieczystej z wniesionym wnioskiem i dokumentami załączonymi przez właściciela nieruchomości i na tej podstawie wyda orzeczenie. Należy podkreślić, że wniosek taki ma charakter konstytutywny (tworzące dane uprawnienie) i zmierza do uzyskania określonego prawa przez pozytywne rozpatrzenie przez sąd roszczenia wnioskodawcy.

### 3.5.4. Niezgodność stanu prawnego o charakterze pierwotnym

Czwarty tryb będzie wymagał wytoczenia powództwa zgodnie z treścią art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Po zdiagnozowaniu niezgodności należy wskazać, w jaki sposób właściciel nieruchomości może skorygować rozbieżność. Właściciele oznaczonych nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 Kodeksu postępowania cywilnego oraz właściwości rzeczowej na podstawie art. 17 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego (np. Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Oddział Administracyjny Wydziału Ksiąg Wieczystych) powinni złożyć pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem prawnym:

- do pozwu o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy dołączyć podstawowe dokumenty, które będą dla sądu podstawą do poprawienia treści księgi wieczystej;

- uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z art. 18 ust. 1 w zw. z art. 13 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w gotówce w kasie wydziału sądu lub przelewem na konto podane na stronie internetowej sądu.

**Ważne!** Nieuzupełnienie braku opłaty sądowej w wyznaczonym terminie skutkuje zwrotem pozwu zgodnie z treścią art.130 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Można poinformować właścicieli nieruchomości, w jaki sposób przebiegnie procedura sądowa prowadząca do uregulowania treści księgi wieczystej. Sąd rozpatrzy takie powództwo na podstawie analizy treści zbioru dokumentów, które są prowadzone dla określonej księgi wieczystej z wniesionym pismem procesowym i dokumentami załączonymi przez właściciela nieruchomości i następnie wyda orzeczenie. Należy podkreślić, że powództwo takie ma charakter konstytutywny (tworzące dane uprawnienie) i zmierza do uzyskania określonego prawa przez pozytywne rozpatrzenie przez sąd roszczenia powoda.

W celu uzgodnienia treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym należy wypełnić poniższy wzór pisma i dołączyć inne dokumenty wskazujące na błąd merytoryczny pisma oraz wnieść opłatę za złożenie pisma, która jest opłatą stosunkową.

*Dobra praktyka 8. Wzór powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*

.....dnia.....
Sąd Rejonowy w.....
Wydział .....
(adres)
Powód: .....
PESEL/NIP/KRS .....
(imię i nazwisko/nazwa/adres)
Pozwany:.....
(imię i nazwisko/nazwa/adres)
Wartość przedmiotu sporu:..... zł
(wartość prawa, które wymaga uzgodnienia)
<b>POZEW O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM</b>
W imieniu własnym wnoszę o:
1. uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zmianę wpisu zawartego w dziale ... księgi wieczystej nr ....., prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w ..... pod adresem .....
(miejscowość) (rodzaj nieruchomości: gruntowa, budynkowa, lokalowa)
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr .....o powierzchni..... (ha, a lub m2), poprzez dokonanie - w miejsce istniejącego wpisu .....- wpisu prawa .....(własności / służebności / użytkowania wieczystego) przysługującego .....
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych,
3. rozpoznanie sprawy także pod nieobecność strony powodowej,
4. wydanie wyroku zaocznego w wypadkach przewidzianych prawem,

ponadto:

- o przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do pozwu na okoliczności szczegółowo opisane w treści uzasadnienia.

Na zasadzie art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. oświadczam, że strony podjęły<sup>1</sup>/nie podjęły<sup>2</sup> próbę/y mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu,

<sup>1</sup>- jednakże próby te nie doprowadziły do rozwiązania istniejącego konfliktu,

<sup>2</sup>- ponieważ na obecnym etapie powódka nie jest zainteresowana polubownym rozwiązaniem sporu.

#### UZASADNIENIE

Na podstawie odpisu księgi wieczystej nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w .....pod adresem ..... ustalono, iż w treści księgi wieczystej znajduje się wpis prawa ..... przysługującego ....., dowód: .....

Powód jest .....  
dowód:.....

Mimo przysługującego powodowi prawa nie znajduje ono odzwierciedlenia w treści księgi wieczystej. W miejsce wpisu ujawniającego przysługujące mu uprawnienia znajduje się błąd wpis zgodnie z którym .....

W świetle powyższych okoliczności konieczne jest dokonanie ustalenia treści księgi w sposób postulowany w petitum pisma.

.....  
(podpis)

Załączniki:

- potwierdzenie uiszczenia opłaty sądowej,
- odpis księgi wieczystej,
- wypis aktu notarialnego z dnia ....., nr repertorium.....
- wypis z Ewidencji gruntów i budynków,
- .....
- odpis pozwu wraz z załącznikami.

Źródło: opracowanie własne

### 3.5.5. Brak założonej księgi wieczystej

Piąty tryb odnoszący się do nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości w postaci braku księgi wieczystej. Należy wskazać właścicielom nieruchomości sposób, w jaki można uregulować stan prawny nieruchomości przez założenie księgi wieczystej. Sposób zakładania księgi został uregulowany w rozdziale drugim Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

**Ważne!** Zgodnie z treścią art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece został wskazany zakres stosowania ksiąg wieczystych. Księgi te prowadzi sąd rejonowy w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Po zdiagnozowaniu nieuregulowanego stanu prawnego należy wskazać, w jaki sposób właściciel nieruchomości może ten stan uregulować. Właściciele oznaczonych nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 Kodeksu postępowania cywilnego oraz właściwością rzeczową na podstawie art. 17 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego (np. Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Oddział Administracyjny Wydziału Ksiąg Wieczystych) powinni złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź pozyskanym w wydziale wieczystoksięgowym Sądu Rejonowego, załączając do niego wypis i wyrys z katastru nieruchomości:

- formularz wniosku dostępny jest na stronie internetowej:
  - <https://www.ms.gov.pl/pl/ogloszenia/download,5933,18.html>;
- do wniosku dołączyć dodatkowe dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości;
- uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z art. 44 ust. 1 pkt.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w gotówce w kasie wydziału sądu lub przelewem na konto podane na stronie internetowej sądu.

**Ważne!** W przypadku, gdy dla nieruchomości był prowadzony zbiór dokumentów, wniosek winien zawierać oznaczenie numeru powołanego zbioru.

Można poinformować właścicieli nieruchomości, w jaki sposób przebiegnie procedura sądowa prowadząca do założenia księgi wieczystej. Sąd rozpatrzy taki wniosek na podstawie analizy treści dokumentów załączonych przez właściciela nieruchomości. W przypadku stwierdzenia podstaw do wpisu sąd wyda orzeczenie dotyczące założenia księgi wieczystej dla wnioskowanej nieruchomości. Należy podkreślić, że wniosek taki ma charakter konstytutywny (tworzące dane uprawnienie) i zmierza do ujawnienia określonego prawa przez pozytywne rozpatrzenie przez sąd wniosku.

Poniżej zostały wymienione dokumenty, które mogą poświadczyć prawo do nieruchomości i powinny być alternatywnie złożone razem z wnioskiem:

- wypis i wyrys z katastru nieruchomości;
- informacje zawarte w urzędowych rejestrach;
- akty notarialne;
- umowy sprzedaży lub kupna nieruchomości;
- umowy darowizny nieruchomości;
- umowy zamiany nieruchomości;
- umowy ustanowienia użytkowania wieczystego;
- umowy działu spadku, umowy o podział majątku wspólnego małżonków, umowy o zniesieniu współwłasności nieruchomości, umowy dożywocia, oświadczenia dziedziczenia (testament);
- orzeczenia sądowe: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, postanowienia o dziale spadku, postanowienia o podziale majątku wspólnego małżonków;
- wyroki stwierdzające zasiedzenie nieruchomości albo wyroki znoszące współwłasność nieruchomości;
- postanowienia o założeniu księgi wieczystej albo postanowienia o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości;
- decyzje organów administracji w postaci aktów własności ziemi lub aktów nadania ziemi;
- decyzje ustanawiających odrębną własność lokalu;
- decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia;
- decyzje o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

**Ważne!** Należy wskazać, że powyżej wskazane dokumenty, które załączone zostaną do wniosku, powinny zostać załączone w formie oryginałów bądź w formie odpisów wydanych przez instytucje, urzędy, które je sporządziły. Ponadto, w przypadku orzeczeń sądowych albo administracyjnych należy pamiętać o tym, aby takie orzeczenia był zaopatrzone w klauzulę prawomocności.

### 3.6. Wywłaszczenie – instrument regulacji stanów prawnych nieruchomości przez podmiot publiczny

Analiza zbiorcza stanu prawnego w etapie końcowym obejmuje działania związane z agregowaniem poszczególnych nieruchomości do następujących grup:

- modelowych, tj. gotowych do procesu inwestycyjnego; oznaczonych kolorem zielonym;
- problematycznych (oznaczonych kolorem czerwonym), obejmujących –
  - nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, wobec których można zastosować m.in. procedurę wywłaszczenia;
  - nieruchomości, których właściciele nie zgadzają się na przystąpienie do procesu inwestycyjnego, wobec których należy kontynuować działania negocjacyjne i partycypacyjne.

Wyodrębnienie spisu nieruchomości, które są gotowe do procesu inwestycyjnego, powinno obejmować listę zawierającą:

- oznaczenie nieruchomości (nr działki ewidencyjnej, nr księgi wieczystej, jeśli dana nieruchomość taką księgę posiada);
- dane kontaktowe właściciela nieruchomości;
- informację o uregulowanym stanie nieruchomości właściciela;
- oświadczeniu właściciela nieruchomości bądź pełnomocnika o przystąpieniu do procesu inwestycyjnego i podpisanie umowy przedwstępnej do zawarcia porozumienia w sprawie realizacji przedsięwzięcia.

Druga lista powinna zawierać następujące dane:

- oznaczenie nieruchomości (nr działki ewidencyjnej, nr księgi wieczystej, jeśli dana nieruchomość taką księgę posiada);
- dane kontaktowe właściciela nieruchomości, jeśli są znane;
- informację o uregulowanym lub nieuregulowanym stanie nieruchomości właściciela;
- oświadczeniu właściciela nieruchomości bądź pełnomocnika o nieprzystąpieniu do procesu inwestycyjnego i braku zgody na realizację przedsięwzięcia.



Lista zbiorcza nieruchomości								
	Oznaczenie nieruchomości (nr działki ewid. geokad.)	Dane właściciela nieruchomości	Zgoda właściciela nieruchomości/ pełnomocnika na realizację inwestycji	Podpisanie umowy porozumienia w sprawie realizacji przedsięwzięcia	Informacja o uregulowanym stanie nieruchomości	Informacja o nieaktualnym stanie nieruchomości	Informacja o nieuregulowanym stanie nieruchomości	Uwagi
<b>Lista nieruchomości modelowych – uregulowany stan prawny nieruchomości</b>								
Nieruchomość nr 1					x	nie dotyczy	nie dotyczy	
<b>Lista nieruchomości problemowych – nieaktualny stan prawny nieruchomości</b>								
Nieruchomość nr 1					nie dotyczy	x	nie dotyczy	
<b>Lista nieruchomości problemowych – nieuregulowany stan prawny nieruchomości</b>								
Nieruchomość nr 1					nie dotyczy	nie dotyczy	x	

Źródło: opracowanie własne

### 3.6.1. Na czym polega procedura wywłaszczenia nieruchomości?

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy na innych gruntach.

Podstawową przesłanką do wywłaszczenia może być nieuregulowany stan prawny nieruchomości, uniemożliwiający przeniesienie praw własności na zainteresowany podmiot, jak i konieczność realizacji celu publicznego przez jednostkę samorządu lokalnego.

Katalog celów publicznych został zawarty w treści art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i obejmuje:

- a. wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne,
- b. budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- c. wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- d. wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- e. budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- f. budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- g. budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- h. budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie

- przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- i. opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - j. ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
  - k. budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
  - l. budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 1481 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650, 1118 i 1629), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
  - m. budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
  - n. poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;
  - o. poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
  - p. zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
  - q. ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
  - r. ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
  - s. wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
  - t. wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
  - u. inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy zasadniczej wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Orzecznictwo sądów administracyjnych jednoznacznie wskazuje, że pomimo zastosowania katalogu otwartego przez ustawodawcę nie każde zamierzenie inwestycyjne, które można byłoby zakwalifikować jako służące ogółowi ludzi, powinno być uznane za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem celem publicznym jest tylko takie zamierzenie, które mieści się w katalogu celów publicznych określonych literalnie w treści art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub określonych w innej ustawie. Ponadto, cel publiczny nie powinien być uwarunkowany przez luźną interpretację dokonaną przez organy administracji publicznej, lecz przez przepisy ustaw<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 1179/16, wyrok z dnia 9 listopada 2017 r., sygn. akt II OSK 416/16.

Zasady wywłaszczenia nieruchomości regulują szczegółowo przepisy rozdziału czwartego ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 118a tej ustawy w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, jeżeli w terminie dwóch miesięcy od dnia ogłoszenia, nie zostały ustalone osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydaje decyzję o nabyciu własności nieruchomości przez Skarbu Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, wnioskującą o wywłaszczenie. Nabycie prawa własności następuje z dniem, w którym decyzja stała się ostateczna. Ponadto, decyzja taka podlega ogłoszeniu w formie zastrzeżonej dla art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego. Natomiast wysokość odszkodowania należnego za wywłączoną nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub gminy, powinna być każdorazowo ustalana na podstawie zapisów umieszczonych w piątym rozdziale ustawy o gospodarce nieruchomościami i składa się do depozytu sądowego na okres dziesięciu lat.

Jednocześnie w ustawie o rewitalizacji w art. 31 określono zasady wywłaszczenia w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR). Zgodnie z tym artykułem wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonych w SSR podlega uproszczonej procedurze, polegającej na uchyleniu obowiązku gminy składania do depozytu sądowego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, a określona treścią art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku ustalenia, którym osobom przysługują prawa do nieruchomości, wobec której zastosowano procedurę wywłaszczenia, wypłata odszkodowania przez gminę w stosunku do tych osób powinna nastąpić w terminie trzech miesięcy od ujawnienia prawa tych osób.

W przypadku gminy miejskiej Hrubieszów nie jest jednak możliwe zastosowanie uproszczonej procedury wywłaszczenia w oparciu o art. 31 ustawy o rewitalizacji z powodu nieuruchomionej procedury ustawowej odnoszącej się do procesu rewitalizacji<sup>17</sup>. Brak uchwalonego gminnego programu rewitalizacji uniemożliwia wyznaczenie w Hrubieszowie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a następnie prowadzenie procesu wywłaszczeń w celu usprawnienia realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych – na zasadach przewidzianych w art. 31 ustawy o rewitalizacji.

### 3.6.2 Podstawa prawna wydania decyzji o wywłaszczeniu – wybrane zagadnienia

Podstawa prawna wskazana ustawowo dla instytucji wywłaszczenia została ujęta w przytoczonym wcześniej artykule ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast z uwagi na dość szeroki katalog zawarty w innych ustawach poniżej zaprezentowano tylko wybrane zapisy poszczególnych aktów prawnych.

Konstytucja RP:

Art. 21. [Ochrona własności i prawa dziedziczenia; dopuszczalność wywłaszczenia]

1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

<sup>17</sup> Gmina miejska Hrubieszów prowadzi działania rewitalizacyjne w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Hrubieszów na lata 2017-2023, przyjęty w trybie art. 18 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), w związku z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.)

2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Art. 64. [Prawo do własności, innych praw majątkowych, prawo dziedziczenia]

1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Ustawa o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami

Art. 50 [Decyzja o zabezpieczeniu zabytku]

3. W przypadku wystąpienia zagrożenia dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, polegającego na możliwości jego zniszczenia lub uszkodzenia, starosta, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, może wydać decyzję o zabezpieczeniu tego zabytku w formie ustanowienia czasowego zajęcia do czasu usunięcia zagrożenia. Przepisy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli nie jest możliwe usunięcie zagrożenia, o którym mowa w ust. 3:

2) Zabytek nieruchomy może być na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wywłaszczony przez starostę na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na miejsce położenia tego zabytku, w trybie i na zasadach przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Ustawie o rewitalizacji

Art. 31. [Wywłaszczenie w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym położonych na obszarze Strefy]

1. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, położonych na obszarze Strefy, gmina w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami tej ustawy.

2. W przypadku ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu, wypłata odszkodowania przez gminę następuje w terminie 3 miesięcy od dnia wystąpienia przez te osoby z wnioskiem.

### 3.6.3. Na czym polega wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne?

Instytucja wywłaszczenia polega na pozbawieniu lub ograniczeniu prawa własności określonej nieruchomości lub innego prawa rzeczowego na niej ustanowionego – w drodze decyzji organu administracji publicznej, np. starosty. Instytucja ta jest stosowana, jeżeli ważne cele publiczne nie mogą zostać zrealizowane w inny sposób, np. w drodze umowy cywilnoprawnej. Należy podkreślić, że uruchomienie trybu wywłaszczeniowego będzie wiązać się z koniecznością realizacji ważnych celów publicznych, które mają ogromne znaczenie dla wspólnoty obywateli i stanowią o dobru wspólnym.

Art. 112 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyróżnia dwa typy nieruchomości, dla których zostały ustawowo przewidziane inne podstawy prawne. Instytucja wywłaszczenia obejmuje nieruchomości, które zostały wskazane w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy albo dla których została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Art. 112 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Organem administracji rządowej właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta.

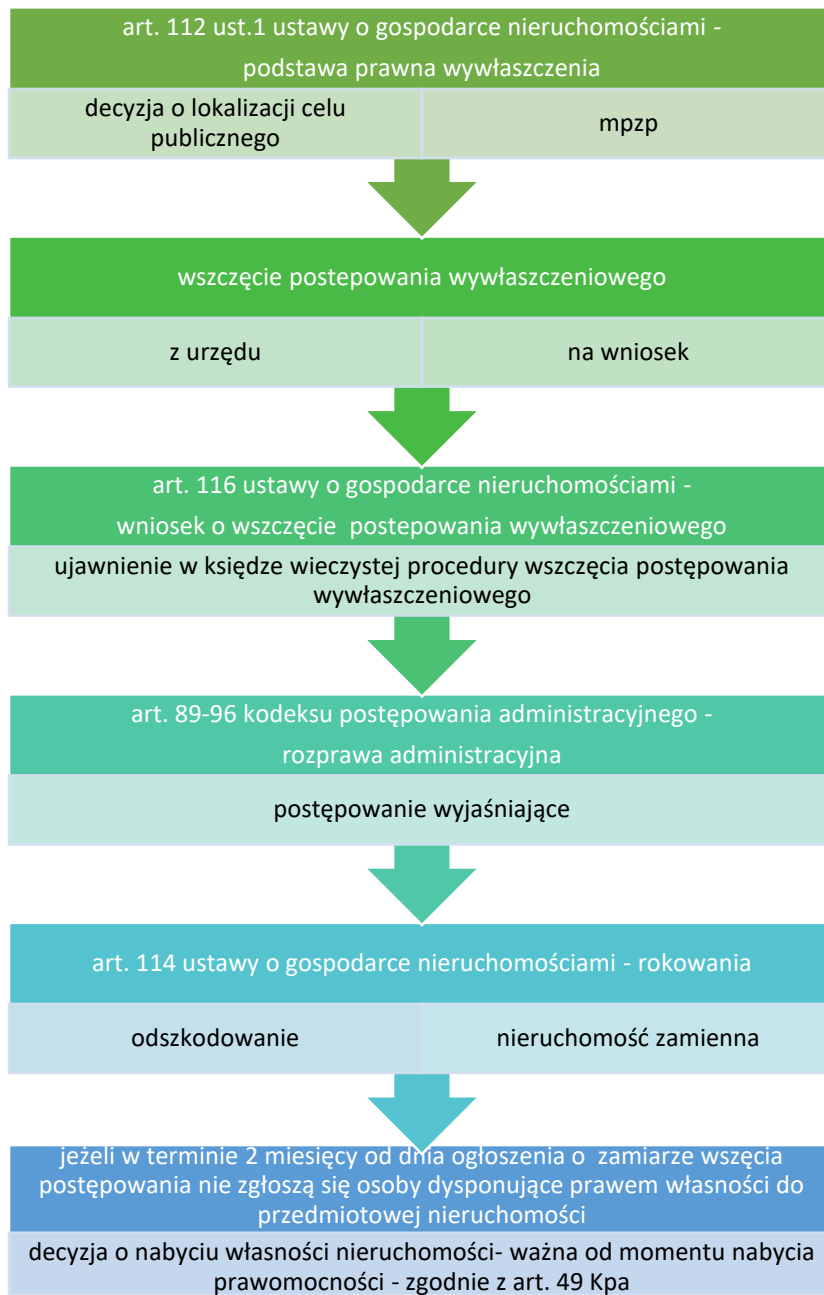
Zgodnie z treścią zawartą w art. 107 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 119 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja o nabyciu prawa własności w drodze wywłaszczenia powinna spełniać warunki wskazane dla wszystkich decyzji wydawanych przez organy administracji publicznej, w tym:

- ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana;
- określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości;
- określenie praw podlegających wywłaszczeniu;
- wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości;
- zobowiązanie do zapewnienia lokali, o których mowa w art. 116 ust. 1 pkt 5;
- ustalenie wysokości odszkodowania.

Należy wskazać, że ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej tej nieruchomości zgodnie z art. 117 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd rejonowy właściwy dla miejsca położenia nieruchomości dokonuje wpisu na wniosek starosty, realizujący w ten sposób zadanie z zakresu administracji rządowej.

**Ważne!** Zgodnie z art. 116 ust 1 pkt 5 gmina powinna jest zapewnić lokale zamienne i sposób ich zapewnienia najemcom wywłaszczonych lokali. Co do zasady, stosunek cywilnoprawny najmu, dzierżawy lub użyczenia, jak i prawna forma władania nieruchomością - trwałe zarząd (art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami) wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem trzech miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Schemat 13. Przebieg postępowania wywłaszczeniowego



Źródło: opracowanie własne

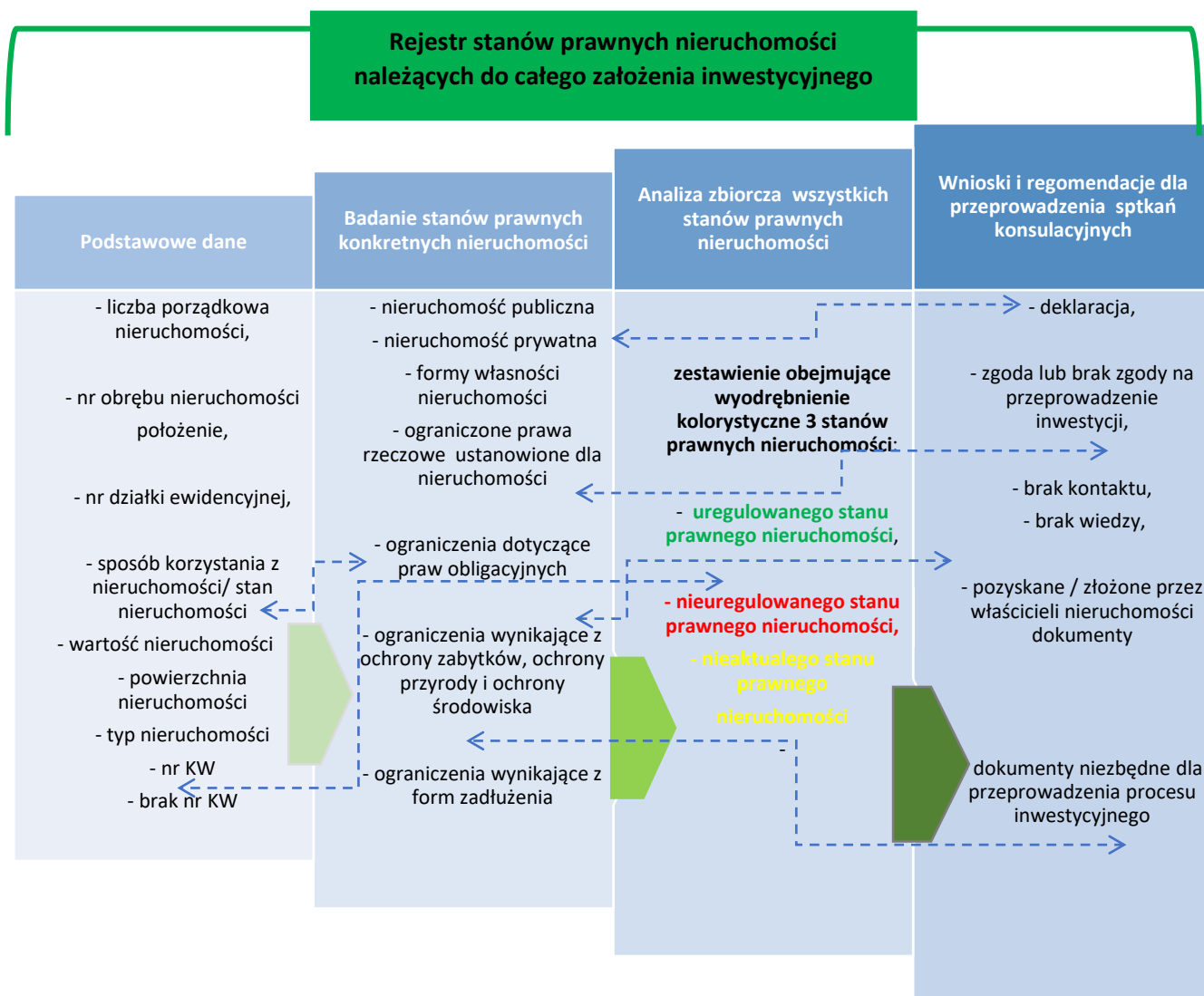
W przypadku uprawomocnienia się decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, która przeszła na rzecz SP lub gminy, właściciel nieruchomości powinien otrzymać odszkodowane. Odszkodowane to zostaje ustalone na podstawie przepisów zawartych w rozdziale piątym ustawy o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady, wysokość odszkodowania za wywłączoną nieruchomość ustala starosta, zgodnie z art. 129 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja o odszkodowaniu powinna zostać wydana do 30 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się prawomocna.

## 4. Rejestr stanów prawnych nieruchomości

W poprzednim rozdziale przedstawiono metody postępowania z różnymi stanami prawnymi nieruchomości. W dalszej części dokumentu opracowano syntezę tych treści, która może służyć do opracowania indywidualnego rejestru stanów prawnych nieruchomości, jak i do pracy operacyjnej na poziomie jego ustaleń.

### 4.1. Proces tworzenia Rejestru dla badania stanów prawnych nieruchomości

Schemat 14 Etapy budowania Rejestru stanów prawnych nieruchomości



Źródło: opracowanie własne

**I etap tworzenia rejestru:** podstawowe dane o nieruchomości służące do uzupełnienia rejestru

Rejestr stanów prawnych nieruchomości należących do całego założenia inwestycyjnego stanowi pomoc w prawidłowym diagnozowaniu stanu prawnego każdej nieruchomości, następnie we wskazaniu właściwego rozwiązania i metod, jak pracować z różnymi stanami prawnymi poszczególnych nieruchomości. Wskazuje drogę, w jaki sposób prowadzić poszczególne etapy analizy – od tych najprostszych, odnoszących się do wprowadzania podstawowych danych do rejestru, przez właściwe

badanie stanów prawnych wszystkich nieruchomości aż do analizy zbiorczej, wskazującej wnioski i rekomendacje dla całego założenia inwestycyjnego. Rejestr składa się z czterech części, które zostały kolejno opisane w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszego Narzędziownika. W każdej z nich został wskazany autorski system oznaczeń, którego głównym celem jest ułatwienie pracy organów samorządowych na etapie przygotowania inwestycji, która będzie możliwa do przeprowadzenia, gdy spełnione zostaną dwa warunki:

- a. właściciel każdej nieruchomości będzie posiadał faktyczne prawo do dysponowania daną nieruchomością na cele budowlane;
- b. stan prawny każdej z tych nieruchomości nie będzie budził wątpliwości czy zastrzeżeń, tzn. będzie aktualny i jednocześnie uregulowany.

Tworzenie rejestru stanów prawnych nieruchomości powinno zacząć się od zakreślenia granic terenu, który będzie przeznaczony na założenie inwestycyjne. Następnie rejestr należy uzupełnić o wykaz działek ewidencyjnych planowanych do objęcia interwencją, powiązane w poszczególne nieruchomości. Dane budujące zbiorczą liczbę wszystkich nieruchomości założenia będą składały się z pojedynczych jednostek znajdujących się w kolumnie A Rejestru w postaci:

**liczby porządkowej każdej nieruchomości** – uszeregowanej według zasady realnego systemu ksiąg wieczystych, tj. 1 KW (jeśli została założona) – 1 nieruchomość (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.2.1. Nieruchomości gruntowe, załącznik nr 1 – Karta nr 1 ust. II pkt 1.1); dane te będą pomocne przy budowaniu analizy zbiorczej stanów prawnych nieruchomości dla rejestru.

Do rejestru powinny zostać wprowadzane inne podstawowe dane odnoszące się do konkretnych nieruchomości, tj. numer obrębu nieruchomości i jej położenia. Te dwie podstawowe informacje powinny zawierać dane dotyczące obrębu lub obrębów ewidencyjnych miasta, w którym znajduje się każda nieruchomość, a także adres nieruchomości. Szczegółowy sposób kodowania i odnajdowania identyfikatora każdej działki został opisany we wskazanym podrozdziale Narzędziownika za pomocą systemu informatycznego TERYT, przy czym obejmuje on:

- **nr obrębu nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.2.1. Nieruchomości gruntowe, załącznik nr 1 – Karta nr 1 ust. II pkt 1.4);
- **położenie nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.2.1. Nieruchomości gruntowe, załącznik nr 1 – Karta nr 1 ust. II pkt 1.4);
- dane, które można pozyskać w ewidencji gruntów i budynków, będą pomocne przy określaniu właściwości miejscowej organów administracji publicznej i sądów: wnioski i zapytania.

Wskazanie właściwego obrębu lub obrębów nieruchomości, jak i jej położenia ma znaczenie w przypadku kierowania wniosków i pytań odnoszących się do właściwości położenia danej nieruchomości. Właściwość ta określa, jaki organ administracji publicznej i jaki sąd będzie właściwy do odpowiedzi na konkretne zapytanie znajdujące się we wniosku. Czasami dochodzi do sytuacji, w której dana nieruchomość będzie położona w kilku obrębach ewidencyjnych (różne działki ewidencyjne powiązane w jedną nieruchomość w księdze wieczystej). W takim przypadku o właściwości miejscowej sądu czy organu będzie decydowało to, w którym obrębie położona jest większa część nieruchomości. Prawidłowe wprowadzenie wskazanych powyżej danych do rejestru będzie miało znaczenie dla późniejszej analizy informacji odnoszących się do stanów prawnych nieruchomości, np. czy dla danej



nieruchomości znajdującej się w księdze wieczystej został wskazany prawidłowy numer ewidencyjny działki, która stanowi przedmiot badania:

**nr działki ewidencyjnej** (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.2.1. Nieruchomości gruntowe, załącznik Kartna nr 1 – tytuł karty);

- dane, które można uzyskać w ewidencji gruntów i budynków, będą pomocne przy weryfikacji prawidłowości zapisów w księdze wieczystej.

Kolejną informacją, która powinna zostać dodana do rejestru, jest sposób korzystania z nieruchomości. Kategoria ta powinna w sposób syntetyczny opisywać stan nieruchomości, na który składają się stan techniczny, stan zagospodarowania, rodzaj i liczba obiektów budowlanych znajdujących się na danej nieruchomości gruntowej. Należy również wskazać, czy na nieruchomości znajduje się obiekt tymczasowy lub spełniający definicję obiektu budowlanego. Charakterystyka umożliwiająca dokonanie takiego rozróżnienia została wskazana w podrozdziale 2.1.1 Narzędziownika. W przypadku, gdy na nieruchomości znajduje się budynek lub innego rodzaju zabudowa, należy określić, czy oprócz nieruchomości gruntowej występuje odrębna nieruchomość budynkowa lub nieruchomość lokalowa. Ponadto należy wskazać, z jaką formą prawa rzeczowego dana nieruchomość będzie powiązana własnością bądź użytkowaniem wieczystym:

- **sposób korzystania z nieruchomości | stan nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, 2.1. Podstawowa charakterystyka nieruchomości, 2.1.1, Definicja nieruchomości, załącznik – Kartna nr 1 ust. II pkt. 1.7); dane są dostępne w ewidencji gruntów i budynków, rejestrach zabytków, urzędach miasta lub starostwach powiatowych, dokumentów prywatnych pochodzących od właścicieli nieruchomości;
- **typ nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 1.10 – 1.11); dane są dostępne w ewidencji gruntów i budynków i w księdze wieczystej;
- dane będą pomocne przy określeniu typów własności nieruchomości tj. nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa i wskazania ewentualnych ograniczeń ustanowionych dla prawa własności tj. użytkowanie wieczyste, służebność czy posiadanie, wpis do gminnej ewidencji zabytków/rejestru zabytków.

Wprowadzając kolejne dane do rejestru, powinno się w nim uwzględnić takie kategorie jak wartość nieruchomości i jej powierzchnia. Ten moment wprowadzania danych ma na celu zapewnienie kompleksowych informacji niezbędnych dla formułowania końcowych wniosków dotyczących części rejestru, która będzie zawierała nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Dodatkowo należy wskazać, że kategoria powierzchni będzie niezbędna przy badaniu stanu faktycznego nieruchomości. Wprowadzanie tych danych do rejestru jest punktem odniesienia do sytuacji, w której podstawowe dane charakteryzujące daną nieruchomość, pochodzące z ewidencji gruntów i budynków, nie są tożsame z danymi zawartymi w księdze wieczystej:

- **wartość nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt. 1.6); dane są dostępne są w ewidencji gruntów i budynków, księdze wieczystej, dokumentach prywatnych właścicieli nieruchomości poświadczających ich prawo;
- **powierzchnia** (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt. 1.3); dane są dostępne są w ewidencji gruntów i budynków, dokumentach prywatnych właścicieli nieruchomości.

Etap gromadzenia podstawowych danych w rejestrze będzie kończył się na wprowadzeniu do niego informacji zawierających numery księgi wieczystej lub braki takich numerów:

- **numer księgi wieczystej nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, załącznik nr 1 – Karta nr 1 pkt ust. II pkt 1.1); dane dostępne są na podstawie wniosku skierowanego do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości;
- dane będą potrzebne do kompleksowej analizy wszystkich czterech działów KW odnoszących się do badania prawidłowości oznaczenia nieruchomości, właściciela, ograniczonych praw rzeczowych, ostrzeżeń zawartych w księgach i informacjach o innych ograniczeniach, tj. wpis do ewidencji zabytków czy wpis o hipotecę.

Aby uzupełnić tę część rejestru, należy się zwrócić do sądu rejonowego właściwego dla położenia wszystkich nieruchomości objętych założeniem inwestycyjnym. Wniosek z zapytaniem o powiązanie poszczególnych numerów działek ewidencyjnych z numerami ksiąg wieczystych należy złożyć do Wydziału Ksiąg Wieczystych odpowiedniego powołanego sądu. Odpowiedź sądu pozwoli na rozgraniczenie dwóch ważnych informacji ujawniających się w rejestrze w postaci dwóch kolumn.

W przypadku założenia księgi wieczystej dla konkretnej nieruchomości, powinna znaleźć się informacja o przypisanym numerze księgi wieczystej do konkretnej nieruchomości ze wskazaniem powiązania, dla ilu działek ewidencyjnych ta księga została założona. Należy podkreślić, że nie dla każdej nieruchomości będzie założona księga wieczysta. W takim przypadku ten etap wprowadzania danych do rejestru powinien zostać poprzedzony analizą, która pozwala na wyodrębnienie w poszczególnych częściach kolumny rejestru dwóch typów nieruchomości. Pierwszy odnosi się do sytuacji, w której dla danej nieruchomości prowadzony jest zbiór dokumentów niezarejestrowany w systemie wieczystoksięgowym. Nieruchomość będzie posiadała uregulowany stan prawny, który nie został ujawniony w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych. Drugi przypadek będzie się odnosił do nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, która nie posiada założonej księgi wieczystej i nie są znane dokumenty wskazujące na jej właściciela. Dane w przypadku braku numeru księgi wieczystej:

- **brak numeru księgi wieczystej nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, załącznik nr 1 – Karta nr 1 pkt ust. II pkt 1.1);
- dane o braku księgi wieczystej będą kluczowe dla określenia w rejestrze innego zbioru dokumentów lub wskazania nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości.

## **II etap tworzenia rejestru: badanie stanów prawnych nieruchomości**

Kolejny etap tworzenia rejestru będzie opierał się na analizie danych już zebranych w celu prawidłowego określenia podmiotu posiadającego prawo do dysponowania konkretną nieruchomością. Przy dużym zróżnicowaniu własnościowym i organizacyjnym właścicieli nieruchomości, to właśnie formalna zdolność prawna będzie determinowała powołanie formy organizacyjno-prawnej dla realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Uzupełniając rejestr o te informacje, należy zwrócić uwagę na wyodrębnienie dwóch następujących po sobie kolumn, odnoszących się do nieruchomości publicznej i nieruchomości prywatnej. Kolejno dla kolumny rejestru została wskazana kategoria nieruchomości publicznej, która wyodrębniona powinna zostać na podstawie charakteru podmiotu posiadającego prawo do dysponowania daną nieruchomością (SP lub JST). Adekwatnie w następnej kolumnie rejestru nieruchomość prywatna powinna zostać wyodrębniona na podstawie

charakteru podmiotu prywatnego posiadającego prawo do dysponowania daną nieruchomością, np. spółki czy osoby fizycznej. Dane dotyczące nieruchomości w podziale na rodzaje:

- **nieruchomość publiczna** (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.3.1. Nieruchomość publiczna, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 5); dane są dostępne w ewidencji gruntów i budynków i w księdze wieczystej;
- **nieruchomość prywatna** (patrz: Narzędziownik, podrozdział 2.3.2. Nieruchomość prywatna, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 4); dane są dostępne w ewidencji gruntów i budynków i w księdze wieczystej;
- dane o podmiocie dysponującym prawem do nieruchomości będą pomocne przy dalszym badaniu stanu prawnego nieruchomości odnoszącego się do pozyskania odpowiednich dokumentów na każdym etapie założenia inwestycyjnego.

Określając w powyżej wskazanych kolumnach właścicieli nieruchomości lub osoby dysponujące prawem do nieruchomości, należy podać ich dane kontaktowe w postaci aktualnego adresu zamieszkania, numeru telefonu, maila. Umieszczenie takich danych w tabeli jest ważne, gdyż zapewnia stały kontakt między przyszłymi uczestnikami założenia inwestycyjnego. Dodatkowe informacje w postaci numeru PESEL czy imion rodziców należy uzupełniać, gdy nie jest znany aktualny adres zamieszkania osoby dysponującej prawem do nieruchomości. W takiej sytuacji można zwrócić się do odpowiedniego organu administracji publicznej w celu pozyskania takich danych, np. urzędu stanu cywilnego, gminnej ewidencji ludności czy Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA działającego w imieniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z prośbą o ustalenie adresu zamieszkania lub zameldowania na podstawie numeru PESEL.

Gdy organ pozyska dane podmiotów dysponujących prawem do własności, należy wprowadzić w następnej kolumnie rejestru określone prawa rzeczowe charakteryzujące poszczególne formy własności nieruchomości w postaci – własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, ograniczonej własności lokalu i posiadania samoistnego:

- **formy własności nieruchomości, współwłasność, użytkowanie wieczyste, ograniczona własność lokalu, posiadanie** (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 6); dane są dostępne w ewidencji gruntów i budynków i w księdze wieczystej;
- dane niezbędne do wskazania, w jakim zakresie prawnym [całkowitym czy ograniczonym] określone podmioty mogą dysponować konkretną nieruchomością w założeniu inwestycyjnym i jakie dokumenty będą niezbędne dla zabezpieczenia skuteczności tego procesu [deklaracja, pisemna zgoda, pełnomocnictwo, oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, umowa przedwstępna].

Wskazanie tych form w rejestrze jest niezbędne do ustalenia zakresu uprawnienia danego podmiotu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i pozyskania dodatkowych zgód albo pełnomocnictw np. w przypadku współwłasności. Ta część analizy i danych wprowadzonych w rejestrze będzie ściśle powiązana z ostatnim etapem jego tworzenia odnoszącym się do wniosków z konsultacji społecznych.

Następnie należy do rejestru wprowadzić dane uszczegóławiające tytuł prawny do nieruchomości przez wskazanie, czy występują w stosunku do danej nieruchomości ograniczenia prawne, które będzie można podzielić na cztery kategorie. Pierwsza kategoria będzie odnosić się do ograniczonych praw rzeczowych, tj. użytkowania, służebności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy hipoteki:

- **ograniczone prawa rzeczowe** – użytkowanie, służebność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 6);
- dane niezbędne do wskazania, w jak ograniczonym zakresie właścicielowi będzie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i do wyłonienia innych podmiotów, których zgoda będzie kluczowa dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.

Druga kategoria odnosi się do praw obligacyjnych, tj. stosunku najmu czy dzierżawy. Ograniczenia te wynikają z praw przysługujących osobom trzecim względem określonej nieruchomości i mogą mieć duże znaczenie, jeśli stosunek związany z jakimś prawem o charakterze zobowiązującym został zawarty na okres długoterminowy, np. kilku lat:

- **forma ograniczenia z uwagi na ochronę prawną** (patrz: Narzędziownik, 2.4. Rodzaje źródeł informacji o nieruchomości i etapy badania stanu prawnego, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 2.8 – 2.9);
- dane niezbędne do wskazania, w jak ograniczonym zakresie właścicielowi będzie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, i do wyłonienia, jakie pozwolenia, wytyczne lub zgody organów administracji publicznej będą niezbędne dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.

Trzecia kategoria danych, które powinny zostać wprowadzone do rejestru, dotyczy ograniczeń związanych z różnymi formami ochrony prawnej, jakie zostały nałożone na konkretne nieruchomości. Do podstawowych ograniczeń w tym zakresie należy ochrona zabytków i układów zabytkowych, ochrona przyrody lub ochrona środowiska. Dane o rodzaju nałożonej ochrony na dany obszar lub nieruchomość można odnaleźć, np. w gminnej ewidencji zabytków, mpzp lub organie powołanym do zapewnienia takiej ochrony. Ograniczenia obligatoryjne obejmują:




- **ograniczenia obligatoryjne** (patrz: Narzędziownik, 2.4. Rodzaje źródeł informacji o nieruchomości i etapy badania stanu prawnego, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 2.8 – 2.9);
- dane niezbędne do wskazania, w jak ograniczonym zakresie właścicielowi będzie przysługiwało prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i do wyłonienia innych podmiotów, których zgoda będzie kluczowa, lub wskazanie działań prawnych zmierzających do zakończenia owego prawa, dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.

Czwarta kategoria danych, która powinna zostać wprowadzona do rejestru, jest związana z formą zadłużenia, jaką została obciążona dana nieruchomość. W zależności od rodzaju zadłużenia będzie można wyróżnić następujące obciążenia: zadłużenie podatkowe, kredyt konsumencki, hipoteka. Celem sprawdzenia, jaka forma występuje w stosunku do danej nieruchomości, należy zwrócić się do odpowiedniego podmiotu prowadzącego określony rejestr, np. Krajowego Rejestru Dłużników, organu administracji publicznej albo sprawdzić w księdze wieczystej. Forma zadłużenia obejmuje:

- **forma zadłużenia** (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1 ust. II pkt 11);
- dane niezbędne do wskazania, czy i w jak ograniczonym zakresie właściciel będzie mógł przystąpić do proponowanej formy organizacyjno-prawnej z uwagi na istniejące obciążenie finansowe, których zgoda będzie kluczowa dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.

### III etap tworzenia rejestru: podsumowanie procedury – wnioski i rekomendacje

Etap ten powinien zamknąć się w rejestrze w trzech kolumnach, dwóch wskazujących na nieuregulowany stan prawny nieruchomości i nieaktualny stan prawny nieruchomości. Trzecia kolumna natomiast powinna zwierać zestawienie kolorystyczne wszystkich trzech stanów. We wcześniejszych dwóch kolumnach powinna znaleźć się informacja dotycząca, na czym polega wada stanu prawnego. Analiza zbiorcza wszystkich stanów prawnych nieruchomości powinna znaleźć się w ostatniej kolumnie tego etapu wprowadzania danych do rejestru, w następującej postaci:

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>stan prawny nieruchomości</b> (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1</li><li>• kolor oznaczony w tytule karty);</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>nieaktualny stan prawny nieruchomości</b> (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1</li><li>• kolor oznaczony w tytule karty);</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>nieuregulowany stan prawny nieruchomości</b> (patrz: Narzędziownik, załącznik – Karta nr 1</li><li>• kolor oznaczony w tytule karty);</li><li>• dane niezbędne do wskazania obejmują, czy i w jak ograniczonym zakresie właściciel będzie mógł przystąpić do proponowanej formy organizacyjno-prawnej z uwagi na stopień istniejącej wady prawnej stanu nieruchomości oraz wskazanie działań zmierzających do naprawy tej wady dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.</li></ul>	

Wyodrębnienie wizualne w strukturze rejestru pozwala, przy dużej liczbie nieruchomości, na przejrzystą diagnozę i sprawniejsze poruszanie się między poszczególnymi komórkami tabeli. Daje szybką informację wskazującą na rodzaje danych, etapy wprowadzania ich do rejestru i liczbę nieruchomości obarczonych wadami. Takie oznaczenie pozwala na czytelne zeskanowanie i przypisanie konkretnej nieruchomości do odpowiedniej metody walidacji wskazanej dla niej wady prawnej. Stanowi wizualną bazę wiedzy na temat wszystkich nieruchomości objętych założeniem inwestycyjnym.

### IV etap tworzenia rejestru: spotkania konsultacyjne – wnioski i rekomendacje

Ostatnim elementem rejestru są kolumny przeznaczone dla adnotacji informujących o tym, jakie dokumenty zostały pozyskane w różnych fazach gromadzenia i wprowadzenia danych. Powinny być one na bieżąco uzupełniane i odnosić się do procesu przeprowadzania spotkań konsultacyjnych, ściśle powiązanych z realizacją założenia inwestycyjnego. Powinny odbywać się na wszystkich etapach gromadzenia informacji i badania stanów prawnych nieruchomości. Podmioty biorące udział w założeniu inwestycyjnym są źródłem informacji, które pozwalają na pozyskanie ważnych dokumentów dotyczących tytułów prawnych lub innych uprawnień do nieruchomości. Zabezpieczenie kopii takich dokumentów, tj. tytułów prawnych do nieruchomości, numerów ksiąg wieczystych, pełnomocnictw do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, będzie bardzo ważne dla kompletowania dokumentacji zabezpieczającej uzyskanie pozwolenia na budowę i decyzji na użytkowanie, czyli kluczowych elementów dla realizacji procesu inwestycyjnego. Waga wskazanych dokumentów powinna znaleźć odzwierciedlenie w poszczególnych kolumnach tabeli rejestru w postaci informacji, czy np. dana zgoda została udzielona, czy nie. Następnie w procesie pozyskiwania dokumentów ważne będzie zachowanie odpowiedniej procedury, tj. przy przyjmowaniu dokumentów stwierdzenie ich autentyczności, wykonanie kopii z odpowiednią adnotacją, umieszczenie

w odpowiednim dziale. Pozwala to w prosty sposób określić, jakie są główne problemy i w jaki sposób należy je rozwiązać. W ten sposób budowany jest czytelny system baz wiedzy o poszczególnych nieruchomościach. Dokumenty niezbędne do rozpoczęcia prosu inwestycyjnego obejmują:

- **deklarację woli właściciela nieruchomości lub innej osoby, której przysługuje prawo do nieruchomości o przystąpieniu do założenia inwestycyjnego** (zgoda na przeprowadzenie inwestycji, brak takiej zgody, brak kontaktu, w tym wskazanie, w jakich sytuacjach wymagana jest zgoda lub pełnomocnictwo) (patrz: Narzędziownik, rozdział 4, załącznik nr 1 – Karta nr 1 ust. III pkt 8);
- **dokumenty niezbędne dla przeprowadzenia procesu inwestycyjnego - pozyskane | złożone przez właścicieli nieruchomości** (patrz: Narzędziownik, rozdział 4, załącznik nr 1 – Karta nr 1 ust. III pkt 9);
- dane niezbędne do wskazania, czy i w jak ograniczonym zakresie właściciel będzie mógł przystąpić do proponowanej formy organizacyjno-prawnej z uwagi na stopień istniejącej wady prawnej stanu nieruchomości oraz wskazanie działań zmierzających do naprawy tej wady dla zabezpieczenia wykonania procesu inwestycyjnego.

Ostatnia kolumna rejestru zawierająca uwagi także powinna na bieżąco być uzupełniana. Określa ona problemy i wskazuje rozwiązania, gdzie należy się zwrócić i uzyskać konkretne informacje lub dane. Rozwinięcie tych wytycznych powinno ściśle korespondować z rekomendacjami, które są sporządzone w formie dokumentu tekstowego i stanowią załącznik do Narzędziownika. Uwagi obejmują:

**uwagi** – dwa typy adnotacji: problemu i jego rozwiązanie (patrz: Narzędziownik, załącznik nr 1 – Karta nr 1).

#### 4.2. Najczęściej występujące problemy w badaniu stanu prawnego nieruchomości

W rozdziale zostaną przedstawione zalecenia dotyczące sposobu postępowania w przypadku badania różnych stanów prawnych nieruchomości. Wybory przypadków dokonano na podstawie najczęściej zadawanych pytań przez przedstawicieli JST i innych właścicieli nieruchomości położonych w obrębie kramów miejskich przy ulicy Sutki oraz Rynek w Hrubieszowie, uczestniczących w spotkaniach konsultacyjnych dotyczących przygotowania dokumentacji technicznej remontu i modernizacji przedmiotowego kompleksu nieruchomości.

Rozdział ten może służyć do realizacji ćwiczeń, ugruntowujących wiedzę przekazaną w poprzednich rozdziałach. Zaproponowane zalecenia wynikają z niniejszego dokumentu (rozdziału nr 3) lub z powszechnie obowiązujących przepisów.

**Przykład nr 1.** W dziale I KW o nr ZX/01/1 zostały oznaczone dwie działki ewidencyjne, z których jedna miała błędnie oznaczony numer ewidencyjny, niezgodny z aktualnym oznaczeniem zawartym w ewidencji gruntów i budynków (EGiP). Współwłaścicielami nieruchomości było małżeństwo.

Współwłaściciele:

1. Jan Nowak, adres zam.
2. Janina Nowak, adres zam.

Zalecenie nr 1:

1. Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a dotyczących sprostowania danych w przypadku wystąpienia rozbieżności występujących, w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje na wniosek właściciela nieruchomości sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych zawartych w EGiB.
2. Współwłaściciele oznaczonej nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości zgodnie z art. 38 w zw. z art. 17 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego mogą:
  - złożyć wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź uzyskanym w sądzie;
  - do wniosku powinni dołączyć wypis z EGiB, a gdy jest to niezbędne – także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości – wypis z EGiB dla działki, która posiada inne oznaczenie obszaru.Ponadto powinni uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z ustawą o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Przykład nr 2. W dziale III KW zawarte zostało ostrzeżenie o niezgodnym stanie prawnym nieruchomości z uwagi na nieregulowaną sprawę spadkową. Spadkobiercami powołanej nieruchomości jest rodzeństwo.**

1. Stanisław Nowak (ojciec), zmarł – ostatni adres zamieszkania
2. Następcy prawni (spadkobiercy): Piotr Nowak i Paweł Nowak, adres zam.

Zalecenie nr 2:

1. W oparciu o przepis art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece na sądy, organy administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego i notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia został nałożony obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest KW. Po otrzymaniu takiego zawiadomienia sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w KW stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Doręczając zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia, sąd wieczystoksięgowy poucza nowego właściciela o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Opieszałemu właścicielowi sąd może wymierzyć grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności.
2. Aby usunąć niezgodność treści KW ze stanem prawnym nieruchomości, w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia i nieujawnienia tego w KW potrzebne jest wykazanie odpowiednich dokumentów albo orzeczeń sądu.
3. W tej sytuacji konieczne jest dokonanie kolejnego wpisu w KW odnoszącego się do uregulowania sprawy spadkowej współwłaścicieli powołanej nieruchomości. Należy podkreślić, że samo uregulowanie sprawy spadkowej, która dotyczy stanu posiadania powołanej nieruchomości jest niewystarczające. Niezbędne jest dokonanie nowego wpisu. Wpis ten usunie niezgodność. W tym celu należy złożyć do sądu wieczystoksięgowego wniosek o usunięcie niezgodności.

**Przykład 3. W dziale III księgi wieczystej zostało zawarte ostrzeżenie o niezgodnym stanie prawnym, ponieważ dla działki o nr 002/2 jest prowadzona inna KW o nr ZX/01/1. Ponadto, właściciel nieruchomości wskazany w dziale II ksiąg wieczystych dla powołanej nieruchomości nie jest wskazany w dokumentach przedstawionych przez jego rodziców, w których zostało poświadczone ich prawo własności do zakreślonych nieruchomości. Nieznany jest adres właściciela widniejącego wykazie wieczystoksięgowym.**

Właściciel: Jan Nowak, nieznanym adres zam.

Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości: rodzice właściciela powołanej nieruchomości, adres zam.

Zalecenie nr 3:

1. Rodzice właściciela nieruchomości mogą porównać dane z wypisami z EGiB i załączonymi aktami notarialnymi poświadczającym prawo do nieruchomości oraz innych dokumentów potwierdzających to prawo, następnie dołączyć je razem z pozwem do sądu rejonowego.

2. Z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wystąpić wyłącznie osoba wskazana w art. 626<sup>2</sup> § 5 Kodeksu postępowania cywilnego: właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty lub osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel – o ile przysługuje mu prawo uprawniające do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Ponadto, pozw mogą złożyć osoby mające interes w uzyskaniu ochrony prawnej przed skutkami ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistym zgodnie z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego. W pozwie powód powinien wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany i określone prawo, które zostało wpisane błędnie. Zatem takie ujęcie problemu wymaga, aby powód wskazał, jakie to jest prawo oraz w jakim zakresie powinno zostać wpisane lub wykreślone. W przypadku zmiany związanej z prawem własności do nieruchomości powód powinien wskazać, czy prawo to przysługuje mu samodzielnie, czy we wspólności z inną osobą (ustawowa małżeńska wspólność majątkowa) lub z innymi osobami (współwłasność w częściach ułamkowych – wielkość udziału każdej osoby uprawnionej).

3. Powodowie (rodzice właściciela nieruchomości) mogą w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości złożyć pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym. Do pozwu o sprostowanie błędu merytorycznego o charakterze pierwotnym należy dołączyć dokumenty, które będą dla sądu podstawą do poprawienia treści księgi wieczystej, i uiścić wpis od pozwu zgodnie z regulacją zawartą w ustawie o kosztach w sprawach cywilnych.

**Przykład nr 5. W treści KW brakuje wskazania numeru działki ewidencyjnej, dla której powołana księga została założona. Współwłaścicielami nieruchomości jest małżeństwo.**

Współwłaściciele:

1.. Jan Nowak, adres zam.

2..Janina Nowak, adres zam.

Zalecenie nr 5:

1. Współwłaściciele mogą skierować wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów dla powołanego numeru księgi wieczystej i sporządzenie ich kopii.

2. Współwłaściciele mogą porównać dane z wypisem z EGiB i następnie dołączyć je razem z wnioskiem do sądu rejonowego.

3. Współwłaściciele oznaczonej nieruchomości mogą we właściwym miejscowo sądzie rejonowym złożyć wniosek o poprawienie zauważonej omyłki i dołączyć dokumenty potwierdzające tę omyłkę,



np. wypis z EGiB, akt notarialny poświadczający prawo do nieruchomości, postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy.

**Przykład nr 6. Dla działki o nr ewidencyjnym 002/3 nie została założona KW, ponadto urzędnicy nie potrafią jednoznacznie wskazać, kto jest właścicielem powołanej działki. W EGiB został wskazany współwłaściciel nieruchomości Jan Nowak, który złożył ustne oświadczenie, w obecności urzędnika, o tym, że nie jest ani nigdy nie był właścicielem tej nieruchomości. Natomiast, druga współwłaścicielka nieruchomości Janina Nowak niedawno zmarła i urzędnicy nie mają informacji o wszczętym postępowaniu spadkowym i o jej ewentualnych spadkobiercach.**

Współwłaściciele:

Jan Nowak, adres zam.

Janina Nowak, ostatni adres zam. zmarłej

Zalecenie nr 6:

1. Urzędnicy powinni najpierw sprawdzić, na jakiej podstawie stwierdzono, że Jan Nowak jest współwłaścicielem nieruchomości – należy ustalić, czy istnieją dokumenty lub zbiór dokumentów potwierdzających jego prawo do współwłasności danej nieruchomości.
2. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest ważne ze względu na fakt, że osoba wskazana jako współwłaściciel stanowczo twierdzi, że nie posiada ani nie posiadała prawa do tej nieruchomości.

Zalecenie nr 7:

1. Urzędnicy powinni upewnić się, czy rzeczywiście właścicielka powołanej działki nie żyje. W tym celu należy zwrócić się do właściwej gminy, do kierownika urzędu stanu cywilnego, właściwego ze względu na ostatnie miejsce zamieszkania osoby zmarłej. Po uzyskaniu potwierdzenia o śmierci tej osoby (akt zgonu) urzędnik powinien skontaktować się z jej spadkobiercami (ustawowymi lub testamentowymi). Zgodnie z art. 922 § 1 i art. 1025 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców już w chwili jego śmierci, natomiast status spadkobiercy osoba nabywa z chwilą otwarcia spadku.
2. Następnie, jeżeli jest to możliwe, organ powinien zwrócić się do członków rodziny zmarłego o udzielenie informacji odnośnie do jego spadkobierców i udokumentowanie tej informacji przez przedłożenie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub – sporządzonego przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia.
3. Jeżeli jednak nie jest to możliwe, organ powinien wystąpić do sądu rejonowego właściwego dla ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego z pytaniem, czy toczy się postępowanie spadkowe po zmarłej lub też – czy wedle danych, którymi dysponuje sąd, sporządzono akt poświadczenia dziedziczenia po niej. Jeżeli okaże się, że postępowanie spadkowe właśnie się toczy, organ powinien poczekać do wydania przez sąd postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku.
4. Natomiast w sytuacji, gdy spadkobiercy zmarłej nie podjęli czynności mających na celu uregulowanie kwestii spadkowych, organ powinien podjąć czynności celem ustalenia kręgu spadkobierców. Wobec niemożliwości ustalenia kręgu spadkobierców znajduje zastosowanie art. 30 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego, który umożliwia – w przypadku braku osób sprawujących zarząd majątkiem masy spadkowej – wyznaczenie kuratora na wniosek organu administracji publicznej (w sprawach dotyczących spadków nieobjętych).
5. Po ustaleniu następcy prawnego zmarłego lub osoby zarządzającej masą spadkową organ może pouczyć tę osobę o możliwości złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź uzyskanym w wydziale wieczystoksięgowym sądu rejonowego.

6. Do wniosku osoba ta powinna dołączyć dodatkowe dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości oraz uiścić opłatę sądową, której wysokość została ustalona zgodnie z ustawą o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Przykład nr 7. Dla działki o nr ewidencyjnym 004/1 nie została założona KW. Dodatkowo urzędnicy nie dysponują danymi adresowymi jednego z dwóch współwłaścicieli nieruchomości. Współwłaściciel powołanej nieruchomości niedawno zmarł i urzędnicy mają informację o wszczętym postępowaniu spadkowym i stronie tego postępowania – siostrze zmarłego. Organ dysponuje informacjami o aktualnym adresie spadkobiercy. Natomiast nie jest znane miejsce zamieszkania drugiego współwłaściciela.**

Współwłaściciele:

1. Jerzy Nowak – brak aktualnego adresu zamieszkania lub zameldowania;
2. Jan Nowak – ostatni adres zamieszkania

Następczyni prawna właściciela nieruchomości, adres zam.

Zalecenie nr 8:

W przypadku braku adresu zamieszkania lub zameldowania współwłaściciela nieruchomości urzędnicy powinni złożyć:

1. Wniosek do Urzędu Stanu Cywilnego o podanie informacji dotyczących podstawowych danych: daty urodzenia, nr PESEL, adresu zamieszkania lub adres zameldowania (ew. miejsce aktualnego pobytu).
2. Wniosek do Centrum Personalizacji dokumentów MSWiA, działającego w imieniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, o ustalenie adresu zamieszkania na podstawie nr PESEL.
3. Wniosek do właściwego miejscowo organu administracji z pytaniem dotyczącym uiszczania podatku od powołanej nieruchomości.

## 5. Podsumowanie analizy stanu prawnego nieruchomości położonych w kompleksie Sutek w Hrubieszowie

### 5.1. Wyniki analizy zbiorczej stanu prawnego nieruchomości

W toku przeprowadzonych czynności analitycznych gmina miejska Hrubieszów pozyskała komplet dokumentów – z ogólnie dostępnych zasobów, udostępnionych przez osoby prywatne lub podmioty prawne – które umożliwiły zbiorczą weryfikację stanów prawnych poszczególnych działek gruntu, położonych w kompleksie Sutek w Hrubieszowie. Analiza stanów prawnych ma za cel przygotowanie przyszłych inwestorów (właściciele poszczególnych nieruchomości) do realizacji procesu modernizacji kramów miejskich w formule projektu partnerskiego. W tym celu niezbędne jest złożenie w procedurze administracyjnej związanej z pozyskaniem decyzji zezwalającej na realizację robót budowlanych oraz konserwatorskich w obrębie pawilonu handlowego oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane – w odniesieniu do każdej działki ewidencyjnej. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości ogranicza możliwość złożenia takiego oświadczenia, a tym samym pozyskania pozwolenia na budowę czy w dalszej perspektywie dofinansowania zewnętrznego.

Właściciele i współwłaściciele nieruchomości na prośbę gminy miejskiej Hrubieszów przedstawili kopie dokumentów poświadczających ich prawo do nieruchomości i podpisali oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych na cele związane z analizą prawną, zgodnie z art. 13 RODO. Szczegółowemu badaniu poddano tytuły prawne przysługujące obecnym właścicielom – z reguły były to umowy przeniesienia własności sporządzone w formie aktu notarialnego lub postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. Badanie polegało na sprawdzeniu, czy dokumenty posiadają walor prawomocności i czy są kompletne. Następnie weryfikowano dane nieruchomości w tytułach prawnych pod kątem zgodności z zapisami ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków.

Poniżej przedstawiono zestawienie typów dokumentów, które były analizowane na etapie weryfikacji prawa do nieruchomości:

- akty notarialne,
- umowy sprzedaży/kupna nieruchomości,
- umowy darowizny nieruchomości,
- umowy zamiany nieruchomości,
- umowy ustanowienia użytkowania wieczystego,
- umowy działu spadku,
- umowy o podział majątku wspólnego małżonków,
- umowy o zniesieniu współwłasności nieruchomości,
- oświadczenia dziedziczenia, np. w formie spisane testamentu,
- postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku,
- postanowienia o dziale spadku,
- postanowienia o podziale majątku wspólnego małżonków,
- wyroki stwierdzające zasiedzenie nieruchomości,
- wyroki znoszące współwłasność nieruchomości,
- postanowienia o założeniu księgi wieczystej,
- postanowienia o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości,
- decyzje ustanawiających odrębną własność lokalu,

- decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia nieruchomości.

W efekcie przeprowadzonej weryfikacji zidentyfikowano dwie grupy nieruchomości:

- nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym,
- nieruchomości, których stan prawny nie jest uregulowany, tj. w przypadku których występują niezgodności zapisów między tytułem własności a ewidencją gruntów i budynków a księgą wieczystą, nie ma założonej księgi wieczystej lub nie ma tytułu własności.

Poniższe zestawienie prezentuje szczegółowy wykaz działek ewidencyjnych zlokalizowanych w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie, które podlegały zbiorczej analizie stanu prawnego. W zestawieniu zebrano informacje dotyczące podjętych czynności w przypadku stwierdzonego nieuregulowanego stanu prawnego, jak i rekomendacje na temat dodatkowych czynności do realizacji w tym zakresie.

Tabela 8. Wykaz nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie wraz z informacją o ich stanie prawnym oraz podjętych czynnościach dotyczące regulacji stanów prawnych

Lp.	Nr ewidencyjny działki gruntu	Opis stanu faktycznego nieruchomości	Opis podjętych czynności w procesie analizy zbiorczej stanu prawnego	Dalsze rekomendacje
1.	425/7, 425/18, 421/23, 368/3, 368/6, 368/5, 368/7, 369/1, 424/4, 424/5, 424/6, 424/7, 424/8, 424/9, 424/61, 424/62, 424/47, 424/48, 424/49, 424/50, 424/51, 424/52, 424/53, 424/54, 424/59, 424/67, 424/58, 424/25, 424/28, 424/29, 424/32, 424/33, 424/34, 424/35, 424/36, 424/38, 424/39, 424/40, 424/41, 424/55, 424/56, 424/57, 424/63, 424/64, 424/65, 424/66, 424/3, 425/5, 425/8, 425/9, 425/10, 425/14, 425/16, 425/21, 425/22, 422/39, 422/40, 422/41, 422/42, 422/44, 422/46, 422/47, 422/48, 422/49, 421/3, 421/4, 421/11, 421/30, 421/31, 424/14, 421/20, 421/21, 421/33, 421/34, 421/24, 421/25, 421/26, 1171.	Stan prawny uregulowany.	Brak.	Brak.
2.	370/3, 370/7, 370/8, 370/9, 424/10, 424/14, 424/15, 424/19, 424/20, 424/18/2, 424/26, 424/30, 424/31, 424/37, 425/2, 425/15, 422/43, 422/45, 421/2, 421/6, 421/13, 421/15, 367/3.	Nieruchomości, dla których brakowało numerów ksiąg wieczystych.	Gmina miejska Hrubieszów wystąpiła z pismem do Sądu Rejonowego w Hrubieszowie o uzupełnienie numerów ksiąg wieczystych.	Stan prawny uregulowany.

3.	424/44, 424/45, 424/46	Lokal będący własnością gminy miejskiej Hrubieszów, zadłużony z tytułu najmu.	Wyrok Sądu I instancji – eksmisja najemcy. Odwołanie do Sądu II instancji. Sprawa rozstrzygnięta.	Stan prawny uregulowany.
4.	424/21, 424/22, 424/23	Brak danych adresowych wszystkich współwłaścicieli.		Sprawa rozstrzygnięta - nieruchomość została sprzedana nowym właścicielom.
5.	424/15, 424/14	Błąd oznaczenia w treści księgi wieczystej: zamiast oznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 424/15 zostało zamieszczone oznaczenie działki o nr 424/13, która występuje już w treści innej księgi wieczystej. Błędne oznaczenie nieruchomości o nr ewidencyjnym 424/15 w założonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej, niezgodne z wypisem z EGiB i powierzchnią działki, która wynosi 24m <sup>2</sup> (łącznie powierzchnia działek powinna wynosić 43 m <sup>2</sup> ). Działka 424/13 występowała w dwóch aktach notarialnych u różnych właścicieli. W obu był ten sam numer i dwie różne powierzchnie.	Współwłaściciel nieruchomości został pouczone o charakterze rozbieżności i skierowany do Sądu Rejonowego w Hrubieszowie Wydziału Ksiąg Wieczystych celem sprostowania niezgodności powstałej w wyniku błędnego oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej w stosunku do danych zawartych w katastrze nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków, dalej: EGiB). Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a dotyczących sprostowania danych w przypadku wystąpienia rozbieżności występujących w oznaczeniu nieruchomości w księdze wieczystej, sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości. Współwłaściciele oznaczonej nieruchomości złożyli w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości. Do wniosku dołączyli wypis z operatu katastralnego dla działki o nr 424/15, wypis z operatu katastralnego dla działki o nr 424/13, która posiada inne oznaczenie obszaru powierzchni i innych współwłaścicieli, wyrys z mapy katastralnej.	Stan prawny uregulowany – KW ZHA/1/00051624/3.
6.	424/11 424/12 424/13	Działka o nr ewidencyjnym 424/13 wskazana została w dwóch księgach wieczystych: w pierwszej - księga wieczysta	Współwłaściciele nieruchomości po poinformowaniu o charakterze rozbieżności, złożyli w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o	Stan prawny uregulowany.

		założona dla trzech działek o nr ewidencyjnych 424/11, 424/12 i 424/13 – oznaczenia tych działek są tożsame z oznaczeniami zawartymi w wypisach z EGiB oraz w drugiej – księga wieczysta założona dla dwóch działek o nr ewidencyjnym 424/13 – niezgodność oznaczenia zapisu tego numeru z wypisem z EGiB i 424/14 – zgodność oznaczenia tego numeru z oznaczeniem w EGiB.	sprostowanie niezgodności powstałych w wyniku błędnego oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej w stosunku do danych zawartych w katastrze nieruchomości (EGiB).	
7.	424/27	Błąd oznaczenia w treści księgi wieczystej – zamiast oznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 424/27, zostało zamieszczone oznaczenie działki o nr 424/24, która występuje już w treści księgi wieczystej.	Współwłaściciel nieruchomości po poinformowaniu o charakterze rozbieżności, złożył w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o sprostowanie niezgodności powstałej w wyniku błędnego oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej w stosunku do danych zawartych w katastrze nieruchomości (EGiB).	Stan prawny uregulowany.
8.	424/24	Działka została wpisana w dwóch księgach wieczystych.	Współwłaściciel nieruchomości po poinformowaniu o charakterze rozbieżności, złożył w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o sprostowanie niezgodności powstałej w wyniku błędnego oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej w stosunku do danych zawartych w katastrze nieruchomości (EGiB).	Stan prawny uregulowany.
9.	424/42 424/43	Ostrzeżenie zawarte w dziale III księgi wieczystej o stanie prawnym nieruchomości objętej księgą wieczystą, który jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na	Aby usunąć niezgodność treści księgi wieczystej z stanem prawnym nieruchomości w przypadku nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia i nieujawnienia tego w księdze wieczystej, potrzebne jest wykazanie odpowiednich dokumentów albo orzeczeń sądu. W tej sytuacji	Postępowanie spadkowe zakończone. Właściciel złożył wniosek w sądzie o zmianę wpisu w księdze wieczystej. Sprawa w rozstrzygnięciu.

		<p>nieregulowaną sprawę spadkową. Wydane postanowienie o nabyciu spadku.</p>	<p>konieczne jest dokonanie kolejnego wpisu w księdze wieczystej odnoszącego się do uregulowania sprawy spadkowej właścicieli przedmiotowej nieruchomości. W tym celu niezbędne jest złożenie do sądu wieczystoksięgowego wniosku o usunięcie przedmiotowej niezgodności. Właściciele nieruchomości poinformowali Urząd Miasta Hrubieszowa o uregulowaniu sprawy spadkowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Hrubieszowie został złożony wniosek o wpis do księgi wieczystej po ustanowionym spadku.</p>	
10.	425/12 425/17	<p>Ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej o stanie prawnym nieruchomości objętej niniejszą księgą, który jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.</p> <p>Właściciel nieruchomości wskazany w dziale II ksiąg wieczystych założonych dla powołanych nieruchomości nie jest wskazany w dokumentach przedstawionych przez jego rodziców, w których zostało poświadczane ich prawo własności do przedmiotowej nieruchomości.</p>	<p>Właściciel nieruchomości został pouczone o charakterze błędu merytorycznego i skierowany do Sądu Rejonowego w Hrubieszowie Wydziału Ksiąg Wieczystych celem wyjaśnienia prawidłowości zapisu dokonanego w księdze wieczystej. Stan prawny nieruchomości objętych księgami wieczystymi jest niezgodny ze stanem rzeczywistym i wymaga uregulowania przez osoby posiadające do tego uprawnienie – poprzez prawidłowe poświadczenie prawa własności. Właściciel może porównać dane z wypisami z EGiB i załączonymi aktami notarialnymi poświadczającym prawo do powołanych nieruchomości oraz innych dokumentów potwierdzających to prawo, następnie dołączyć je razem z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym do Sądu Rejonowego. Z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wystąpić wyłącznie osoba wskazana w art.</p>	<p>Powód w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości (Sąd Rejonowy w Hrubieszowie) złożył pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym. Obecnie stan prawny nieruchomości został uregulowany. Nieruchomość została wpisana do księgi wieczystej o nowym numerze.</p>



			6262 § 5 Kodeksu postępowania cywilnego: właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty lub osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel – o ile przysługuje mu prawo uprawniające do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Ponadto, pozew mogą złożyć osoby mające interes w uzyskaniu ochrony prawnej przed skutkami ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistym zgodnie z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego. W pozwie powód powinien wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany i określone prawo, które zostało wpisane błędnie. Zatem takie ujęcie problemu wymaga, aby powód wskazał, jakie to jest prawo oraz w jakim zakresie powinno zostać wpisane lub wykreślone. W przypadku zmiany związanej z prawem własności do nieruchomości, powód powinien wskazać, czy prawo to przysługuje mu samodzielnie, czy we wspólności z inną osobą (ustawowa małżeńska wspólność majątkowa) lub z innymi osobami (współwłasność w częściach ułamkowych – wielkość udziału każdej osoby uprawnionej).	
11.	425/19 425/20	Ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej o stanie prawnym nieruchomości objętej niniejszą księgą, który jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Pomimo pozyskania przez urzędników Urzędu miasta Hrubieszowa kopii aktu notarialnego poświadczającego prawo własności przedmiotowych działek nadal istnieje	Właściciel nieruchomości (tożsamy właściciel dla obydwu działek) został poinformowany przez Urząd Miejski w Hrubieszowie o sposobie uregulowania stanu prawnego wskazanych nieruchomości. Właściciel skierował wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów dla przedmiotowych ksiąg wieczystych i sporządził ich kopię – w celu porównania danych z wypisem z EGiB. Właściciel nieruchomości w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości (Sąd Rejonowy w Hrubieszowie) złożył wniosek o	Stan prawny uregulowany.

		konieczność uregulowania przez właściciela nieruchomości niezgodności występujących we wskazanych księgach wieczystych.	uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym.	
12.	421/9	Błędne oznaczenie nr ewidencyjnego działki, które zostało dokonane na podstawie dotychczasowego stanu prawnego księgi wieczystej – nr działki 15 zamiast nr 9, który jest zawarty w nowym stanie prawnym wg EGiB (wypis z rejestru EGiB wydany przez Starostę Hrubieszowskiego w dniu 25 września 2018 r.; postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy z dnia 19 maja 2017 r. wydane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Hrubieszowie).	Współwłaścicielka nieruchomości została pouczone o charakterze usterki i skierowana do Sądu Rejonowego w Hrubieszowie celem wyjaśnienia prawidłowości zapisu dokonanego w księdze wieczystej. Współwłaściciele złożyli wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów dla powołanego numeru księgi wieczystej i sporządzenie ich kopii. Współwłaściciele nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie złożyli wniosek o poprawienie zauważonej omyłki i dołączyli dokumenty potwierdzające tę omyłkę – m.in. wypis z EGiB, akt notarialny poświadczający prawo do nieruchomości, postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy.	Stan prawny uregulowany.
13.	421/12	Brak numeru działki ewidencyjnej w treści księgi wieczystej założonej dla przedmiotowej nieruchomości.	Współwłaściciele nieruchomości zostali pouczeni o charakterze usterki i skierowani do Sądu Rejonowego w Hrubieszowie celem wyjaśnienia prawidłowości zapisu dokonanego w księdze wieczystej. Współwłaściciele skierowali wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów (dla nieruchomości opisanej w § 3 Aktu notarialnego z dnia 20 sierpnia 1999 r.) dla powołanego numeru księgi wieczystej, a następnie złożyli wniosek o poprawienie zauważonej omyłki w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie, dołączając dokumenty	Stan prawny uregulowany.

			potwierdzające tę omyłkę: wypis z EGiB, akt notarialny poświadczający prawo do nieruchomości, postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy.	
14.	368/2 367/3	Brak numeru działek ewidencyjnych w treści księgi wieczystej założonej dla przedmiotowej nieruchomości.	Właścicielka nieruchomości została pouczone o charakterze usterki i skierowana do SR w Hrubieszowie celem wyjaśnienia prawidłowości zapisu dokonanego w księdze wieczystej.	Właściciel złożył wniosek do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Hrubieszowie o uzupełnienie wpisu przez ujawnienie numeru działki. Oczekiwanie na rozstrzygnięcie w sprawie.
15.	369/2 369/3 370/1 370/3 370/7 370/8 370/9, 370/6, 370/10, 370/11, 424/1, 424/16, 424/2, 424/3	Wezwanie organu administracji publicznej skierowane do współwłaścicieli o wyjaśnienie powierzchni nieruchomości do opodatkowania.	Współwłaściciele nieruchomości są w trakcie wyjaśniania powstałej nieprawidłowości. Oczekiwanie na rozstrzygnięcie w sprawie.	Stan prawny uregulowany.
16.	422/45	Brak założonej księgi wieczystej.  Wskazany współwłaściciel nieruchomości złożył ustne oświadczenie w obecności urzędnika Urzędu Miasta Hrubieszowa o tym, że nie jest ani nigdy nie był właścicielem nieruchomości. Natomiast druga współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości zmarła.  Urząd Miasta Hrubieszowa dysponuje kopią potwierdzenia nabycia spadku przez spadkobierczynię, jednak dotyczy ono samoistnego posiadania.	Właściciele nieruchomości stawili się w Urzędzie Miasta Hrubieszowa, zostali pouczeni o charakterze usterki.  Zgodnie z art. 30 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących spadków nieobjętych jako strony działają osoby sprawujące zarząd majątkiem masy spadkowej, a w ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej.	Rekomendacja nr 1 – oświadczenie :  1. Należy sprawdzić, na jakiej podstawie stwierdzono, że B.J. jest współwłaścicielem nieruchomości – należy ustalić, czy istnieją dokumenty lub zbiór dokumentów potwierdzających prawo do współwłasności przedmiotowej nieruchomości. 2. Ustalenie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości jest ważne ze względu na fakt, że osoba wskazana jako współwłaściciel stanowczo twierdzi, że nie posiada ani nie posiadała prawa do tej nieruchomości.  Rekomendacja nr 2 – toczące się postępowanie spadkowe:  1. W sytuacji, gdy spadkobiercy zmarłej nie podjęli powołanych czynności mających na celu uregulowanie kwestii spadkowych,

				organ powinien ustalić, czy istnieje osoba zarządzająca masą spadkową (np. wśród krewnych zmarłej). 2. Po ustaleniu następcy prawnego zmarłego lub osoby zarządzającej masą spadkową winna ona uruchomić procedurę zasiedzenia prawa własności nieruchomości.
17.	424/37	<p>Brak założonej księgi wieczystej.</p> <p>Obecny użytkownik został wprowadzony w błąd przy zakupie nieruchomości i w tej chwili okazało się, że nie jest jej właścicielem.</p> <p>Właścicielka przedmiotowej nieruchomości zmarła w 2016 r. i gmina miejska Hrubieszów nie ma informacji o wszczętym postępowaniu spadkowym i o ewentualnych spadkobiercach właścicielki nieruchomości. Obecny użytkownik użytkował ją w przekonaniu, że nabył ją razem z innymi nieruchomościami bezpośrednio do niej przyległymi.</p> <p>Stan aktualny nieuregulowany ze względu na brak informacji dotyczących postępowania spadkowego i spadkobierców zmarłej właścicielki.</p> <p>Brak kontaktu z następcami prawnymi byłej właścicielki nieruchomości.</p>	<p>Zgodnie z art. 922 § 1 i art. 1025 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców już w chwili jego śmierci. Jednak dopiero po stwierdzeniu przez sąd nabycia spadku lub sporządzeniu przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia osoby te są spadkobiercami.</p> <p>Zgodnie z art. 30 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących spadków nieobjętych jako strony działają osoby sprawujące zarząd majątkiem masy spadkowej, a w ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej.</p>	<p>W przypadku braku kontaktu z następcami prawnymi osoby zmarłej organ powinien wystąpić do Sądu Rejonowego właściwego dla ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego z pytaniem, czy toczy się postępowanie spadkowe po zmarłej lub też – czy wedle danych, którymi dysponuje sąd, sporządzono akt poświadczenia dziedziczenia po niej. Jeżeli okaże się, że postępowanie spadkowe właśnie się toczy, organ powinien poczekać do wydania przez sąd postanowienia o nabyciu spadku.</p> <p>Natomiast w sytuacji, gdy spadkobiercy zmarłej nie podjęli powołanych czynności mających na celu uregulowanie kwestii spadkowych, organ powinien ustalić, czy istnieje osoba zarządzająca masą spadkową (np. wśród krewnych zmarłej).</p> <p>Po ustaleniu spadkobiercy lub osoby zarządzającej masą spadkową organ może pouczyć spadkobiercę nieruchomości o możliwości złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej na formularzu dostępnym na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości bądź pozyskanym w wydziale wieczystoksięgowym Sądu Rejonowego. Do wniosku osoba powinna dołączyć dodatkowe dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości oraz uiścić opłatę sądową, której wysokość</p>

				została ustalona zgodnie z ustawą o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Brak jest przesłanek do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez jej dotychczasowego użytkownika z uwagi na fakt, iż użytkuje ją w złej wierze – nie płaci za nią podatku.
18.	422/43	<p>Brak założonej księgi wieczystej dla działki. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Pustostan.</p> <p>Współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości zmarli i urzędnicy posiadają informacje o wszczętym postępowaniu spadkowym tylko po jednym współwłaścicielu. Urząd kontaktował się z następcą prawnym zmarłego współwłaściciela, który oświadczył, że po zakończeniu procedury spadkowej po zmarłej mamie uruchomi procedurę spadkową po zmarłym wuju.</p> <p>W dokumentach archiwalnych UM Hrubieszowa jest zapis, iż od 1966 r. lokal był użytkowany przez J.S. i A.S. jako samoistnych właścicieli. Z chwilą zakończenia postępowań spadkowych wymagane jest uruchomienie</p>	Zgodnie z art. 922 § 1 i art. 1025 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców już w chwili jego śmierci. Należy pamiętać, że dopiero po stwierdzeniu przez sąd nabycia spadku lub sporządzeniu przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia osoby te są spadkobiercami.	<p>Organ powinien zwrócić się do członków rodziny zmarłego o udzielenie informacji odnośnie do jego spadkobierców i udokumentowanie tej informacji przez przedłożenie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub – sporządzonego przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia.</p> <p>Jeżeli postępowanie spadkowe właśnie się toczy, organ powinien poczekać do wydania przez sąd postanowienia o nabyciu spadku. Natomiast w sytuacji, gdy spadkobiercy zmarłej nie podjęli powołanych czynności mających na celu uregulowanie kwestii spadkowych, organ powinien ustalić, czy istnieje osoba zarządzająca masą spadkową (np. wśród krewnych zmarłej). Należy pamiętać, że zgodnie z art. 30 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących spadków nieobjętych jako strony działają osoby sprawujące zarząd majątkiem masy spadkowej, a w ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej. Po ustaleniu następcy prawnego zmarłego lub osoby zarządzającej masą spadkową organ powinien pouczyć tę osobę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– konieczności uruchomienia procedury zasiedzenia nieruchomości,</li> </ul>

		procedury zasiedzenia nieruchomości.		– konieczności założenia księgi wieczystej dla nieruchomości.
19.	425/1 425/4	Nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej o stanie prawnym nieruchomości, który jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.	Współwłaściciele skierowali wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów dla powołanego numeru księgi wieczystej, po czym w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie złożyli wniosek o poprawienie zauważonej omyłki oraz dołączyli dokumenty potwierdzające tę omyłkę – wypis z EGiB, akt notarialny poświadczający prawo do nieruchomości czy postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy.	Stan prawny uregulowany.
20.	421/1	Działka występuje w dwóch księgach wieczystych.  Urząd Miasta Hrubieszowa dysponuje kopią postanowienia o potwierdzeniu nabycia spadku.	Brak kontaktu z właścicielem nieruchomości  Pomimo podejmowania przez gminę miejską Hrubieszów wielokrotnych prób skontaktowania się z współwłaścicielami przedmiotowych działek nie został nawiązany kontakt wskazujący na chęć podjęcia działań zmierzających do usunięcia ostrzeżenia zamieszczonego w księgach wieczystych o stanie prawnym nieruchomości niezgodnym z rzeczywistym.	1. Współwłaściciele powinni skierować wniosek do sądu wieczystoksięgowego o udostępnienie zbioru dokumentów dla powołanego numeru księgi wieczystej i sporządzenie ich kopii. 2. Współwłaściciele powinni porównać dane z wypisem z EGiB i następnie dołączyć ten wypis razem z wnioskiem do sądu rejonowego. 3. Współwłaściciele powinni w Sądzie Rejonowym w Hrubieszowie złożyć wniosek o poprawienie zauważonej omyłki i dołączyć dokumenty potwierdzające tę omyłkę, np. wypis z EGiB, akt notarialny poświadczający prawo do nieruchomości lub postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości na rzecz nabywcy.
21.	421/2	Brak założonej księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Hrubieszowie, Wydziału	Brak kontaktu z właścicielem nieruchomości.  Pomimo podejmowania przez urzędników UMH wielokrotnych prób skontaktowania się z współwłaścicielami działek nie został nawiązany kontakt wskazujący na chęć podjęcia działań	Rekomendacja nr 1:  1. Zwrócenie się do organów administracji właściwych miejscowo i prowadzących rejestry publiczne o udostępnienie wszelkich informacji oraz dokumentów

		<p>Cywilnego nabyto nieruchomość oznaczoną nr 421/2 przez zasiedzenie. Nieruchomość następnie odziedziczyła córka właściciela nieruchomości.</p> <p>Postanowieniem z dnia 29 września 2015 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku, nieruchomość odziedziczyli jej mąż i trójka dzieci.</p> <p>Urząd Miasta Hrubieszowa dysponuje kopią postanowień: o zasiedzenie, potwierdzenie nabycia spadku i nabycia spadku.</p>	<p>zmierzających do potwierdzenia prawa własności nieruchomości przez współwłaścicieli (przedłożenia orzeczenia).</p>	<p>prowadzonych dla działki o nr ewidencyjnym 421/2.</p> <p>2. Zwrócenie się do Sądu Rejonowego Wydziału Cywilnego, właściwego miejscowo, o udostępnienie informacji: czy zostało wydane orzeczenie dotyczące działki o nr ewidencyjnym 421/2 – z prośbą o wydanie ewentualnych odpisów tego orzeczenia.</p> <p>Rekomendacja nr 2: konieczność utrzymywania bieżących kontaktów z właścicielami nieruchomości.</p>
22.	421/6	<p>Brak założonej księgi wieczystej.</p> <p>Nieuregulowany stan prawny nieruchomości.</p> <p>Urząd Miasta Hrubieszowa dysponuje kopią postanowienia sądowego o nabycie praw przez zasiedzenie.</p>	<p>Właściciele nieruchomości stawili się w Urzędzie Miasta Hrubieszowa, zostali poinformowani o stanie prawnym nieruchomości.</p>	<p>1. Zwrócenie się do organów administracji właściwych miejscowo i prowadzących rejestry publiczne o udostępnienie wszelkich informacji oraz dokumentów prowadzonych dla działki o nr ewidencyjnym 421/6.</p> <p>2. Zwrócenie się do SR Wydziału Cywilnego, właściwego miejscowo o udostępnienie informacji, czy zostało wydane orzeczenia dotyczące działki o nr ewidencyjnym 421/6 i prośba o wydanie ewentualnych odpisów tych orzeczeń.</p>
23.	421/7 421/8	<p>Błąd w oznaczeniu treści księgi wieczystej, zamiast działki o nr ewidencyjnym 421/7 wskazana została działka o nr 421/1.</p>	<p>Brak kontaktu z właścicielem nieruchomości.</p> <p>Pomimo podejmowania przez urzędników Urzędu Miasta Hrubieszowa wielokrotnych prób skontaktowania się z współwłaścicielami działek nie został nawiązany kontakt wskazujący na chęć</p>	<p>1. Właścicielka nieruchomości – po porównaniu danych działki z wypisem z EGiB powinna w sądzie właściwym dla miejsca położenia nieruchomości (Sąd Rejonowy w Hrubieszowie) złożyć wniosek o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze</p>

		Zgodnie z aktem notarialnym własność nieruchomości lokalowej rozciąga się na dwa piętra wyżej (które stanowią lokale mieszkalne w zasobie gminy) nad lokalem użytkowym położonym na parterze.	podjęcia działań zmierzających do usunięcia ostrzeżenia zamieszczonego w numerach ksiąg wieczystych o stanie prawnym nieruchomości niezgodnym z rzeczywistym stanem prawnym.	stanem faktycznym. Do wniosku o sprostowanie błędu merytorycznego należy dołączyć podstawowe dokumenty, które będą dla sądu podstawą do poprawienia treści księgi wieczystej.
24.	421/16 421/17 421/18 421/27 421/28 421/29 421/35	Stan prawny nieruchomości uregulowany. Właściciel nieruchomości nie wyraża woli współpracy przy planowanym przedsięwzięciu modernizacyjnym.		Rekomendacja: konieczność utrzymywania bieżących kontaktów z właścicielem nieruchomości.
25.	424/10	Brak księgi wieczystej. Nieruchomość użytkuje samoistny posiadacz. Nieruchomość posiada trzech współwłaścicieli. Urząd Miasta Hrubieszowa posiada kopię aktu notarialnego i postanowienie spadkowe.		Rekomendacja: samoistny posiadacz powinien uruchomić procedurę zasiedzenia nieruchomości – złożyć w sądzie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości.
26.	421/5	Nieuregulowany stan prawny – współwłaściciel nie żyje.	Według informacji uzyskanych od właściciela, jedna z właściolek nie żyje, natomiast rodzina nie będzie zakładała sprawy spadkowej. Następcy prawni wyjaśnili, że będą czekać na upływ 30 lat, aby założyć sprawę o zasiedzenie. Nieruchomość użytkują od 1995 r. i od tego czasu opłacają podatki za nią.	Rekomendacja: Zgodnie z art. 172 ust. 1 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny lub po upływie 30 lat – w sytuacji uzyskania posiadania w złej wierze. Z deklaracji samoistnych posiadaczy wynika, że użytkują w dobrej wierze nieruchomość od 1995 r., co oznacza, iż okres zasiedzenia minął w 2015 r.



27.	368/2 367/2 368/1	Brak księgi wieczystej. Brak decyzji komunalizacyjnej. Posiadaczem samoistnym jest gmina miejska Hrubieszów.		Należy wszcząć procedurę zasiedzenia nieruchomości przez gminę miejską Hrubieszów.
-----	-------------------------	---	--	--

Źródło: UM Hrubieszów

Poniżej na mapie stanu władania wyodrębniono działki gruntu, które nie mają uregulowanych stanów prawnych.

Rysunek 3. Mapa stanu władania nieruchomości w kompleksie Sutek w Hrubieszowie

MAPA ZE STANEM WŁADANIA HRUBIESZÓW UL. RYNEK SUTKI, RYNEK, PLAC WOLNOŚCI



LEGENDA:

- GMINA
- OSOBA FIZYCZNA
- SPÓŁKA
- SPÓŁDZIELNIA
- CECH RZEMIEŚLNIKÓW
- GMINA UŻYTKOWANIE WIECZyste GRUNTU
- SPÓŁDZIELNIA/ OSOBA FIZYCZNA
- GMINA/ OSOBA FIZYCZNA

Poniżej zamieszczono komentarz do najważniejszych zagadnień prawnych wynikających z przeprowadzonej analizy zbiorczej stanu prawnego nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie.

### **Zasiedzenie nieruchomości przez podmiot publiczny**

Gmina jako osoba prawna może nabywać w obrocie cywilnoprawnym majątek również w drodze zasiedzenia (art. 44 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym). Możliwość zasiedzenia przez gminę ogranicza się jednak do majątku, który jest niezbędny do wykonywania jej statutowych zadań. Zasiedzenie nastąpi wtedy, gdy gmina włada nieruchomością dla siebie ze sposobem wykorzystywania posiadanej nieruchomości w celu realizacji ustawowo określonych zadań gminy.

Ustawa komunalizacyjna (Ustawa z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191 z późn. zm.) spowodowała przejście na własność gmin części nieruchomości państwowych z dniem 27 maja 1990 r. Jednak do 1 października 1990 r. istniał w Kodeksie cywilnym zakaz zasiadywania nieruchomości należących do Skarbu Państwa<sup>18</sup>.

Gmina, przejmując mienie na podstawie ustawy komunalizacyjnej, w tym również mienie będące w posiadaniu jej poprzedników prawnych bez tytułu prawnego, może doliczyć posiadanie nieruchomości państwowej przez poprzednika tylko od dnia 1 października 1990 r. Zapis art. 176 Kodeksu cywilnego nie rozróżnia, czy przeniesienie posiadania ma nastąpić na podstawie czynności prawnej, czy w inny sposób, co oznacza dopuszczenie przejścia z mocy prawa.

Zatem skoro na zasadzie art. 5 ust. 1–3 ustawy komunalizacyjnej gmina stała się następcą prawnym podmiotów wymienionych w tym przepisie w odniesieniu do mienia, które do nich należało, to doszło również do przeniesienia posiadania tego mienia. W związku z tym gmina jest uprawniona do doliczenia posiadania na podstawie art. 176 § 1 Kodeksu cywilnego. Doliczenie jest możliwe tylko wtedy, gdy poprzednik był samoistnym posiadaczem w rozumieniu prawa cywilnego, a zatem doliczeniu nie podlega okres władania przez organy państwowe lub państwowe osoby prawne, wykonywane w ramach uprawnień państwa jako podmiotu prawa publicznego, chociażby istniał tytuł własności uznany następnie za nieistniejący.

Zgodnie z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r., co do osób będących posiadaczami samoistnymi nieruchomości państwowych, odnośnie do których było wyłączone ich zasiedzenie przed dniem 1 października 1990 r., kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę. Tym samym, w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza w momencie objęcia nieruchomości państwowej w posiadanie samoistne, termin zasiedzenia może być krótszy, aniżeli wskazany w art. 172 Kodeksu cywilnego (w brzmieniu od 1 października 1990 r.), ale nie więcej niż o dziesięć lub piętnaście lat. Tak skrócony termin zasiedzenia nieruchomości państwowych nie podlega

---

<sup>18</sup> Od 21 lipca 1961 r. (wejście w życie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 14 lipca 1961 r.) została wyłączona możliwość zasiedzenia m.in. nieruchomości państwowych położonych w granicach administracyjnych miast i osiedli. Od 1 stycznia 1965 r. (wejście w życie Kodeksu cywilnego i uchylenie właściwych przepisów o zasiedzeniu zawartych w Prawie rzeczowym) do 30 września 1990 r. (uchylenie art. 177 K.c.) zakaz ten rozciągnięto na wszystkie nieruchomości państwowe, bez względu na ich położenie. W związku z tym bieg terminów niezbędnych do zasiedzenia nieruchomości państwowych (w tym tych położonych w miastach, które nie zostały zasiedzane do 20 lipca 1961 r.) mógł się rozpocząć dopiero po 30 września 1990 r. (tak art. 120 K.c. w zw. z art. 175 K.c.).

już dalszemu skróceniu o ewentualny czas posiadania nieruchomości przed 1 stycznia 1965 r. (uchwała SN z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01).

W przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne, o dobrej lub złej wierze przy objęciu nieruchomości w posiadanie samoistne decyduje stan wiedzy osób tworzących jego organ reprezentacji w tym dniu. Przyjmuje się przy tym, że wystarczy stwierdzenie złej wiary u choćby jednego członka organu, by wykluczyć dobrą wiarę całego podmiotu, co ma skutek w postaci wydłużenia terminu niezbędnego do zasiedzenia (wyrok SN z 24 października 1972 r., I CR 177/72).

### **Zasiedzenie nieruchomości przez samoistnego posiadacza niebędącym podmiotem publicznym**

Samoistny posiadacz może uruchomić procedurę zasiedzenia nieruchomości – złożyć w sądzie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości. Zgodnie z art. 172 ust. 1 Kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W takim przypadku zasiedzenie następuje po upływie 30 lat. Własność nieruchomości może zasiedzieć jedynie posiadacz samoistny, czyli osoba, która nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, a mimo to działa i zachowuje się jak właściciel.

Prawo jednak pozwala na doliczenie do okresu zasiedzenia okresu posiadania przez poprzedników, a także spadkodawców. Jeśli jednak którykolwiek z poprzedników lub spadkodawców był posiadaczem samoistnym w złej wierze, jego okres zasiedzenia można doliczyć, ale wówczas łączny wymagany przez prawo okres dla obecnego posiadacza i dla jego poprzednika będzie liczony jak przy posiadaniu samoistnym w złej wierze. Posiadacz, który po objęciu danej nieruchomości w posiadanie samoistne zorientował się później, że nie jest jej rzeczywistym właścicielem, powinien zostać uznany za posiadacza w złej wierze. Jednak taka zmiana dobrej wiary na złą nie wydłuża okresu koniecznego do zasiedzenia nieruchomości (por. postanowienie SN z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03).

Sąd orzeknie stwierdzenie zasiedzenia w sytuacji, gdy spełnione będą przesłanki zasiedzenia. Są nimi posiadanie samoistne i upływ czasu. Nie oznacza to jednak, że koniecznym będzie udowodnienie faktu, że dany posiadacz był nim przez 30 lat. W postępowaniu sądowym ułatwieniem są domniemania prawne:

- domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 i 345 Kodeksu cywilnego),
- domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 Kodeksu cywilnego),
- domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 Kodeksu cywilnego).

Od wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości pobierana jest stała opłata, niezależna od wartości nieruchomości, w wysokości 2000 zł.

### **Ustanowienie kuratora osoby nieobecnej**

Kurator jest przedstawicielem ustawowym dla osoby zastępowanej. Jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszelkich czynności procesowych związanych z daną sprawą, zmierzających do obrony praw tej osoby (por. wyrok SN z 12 grudnia 2017 r., I UK 262/17). Powinien zajmować stanowisko co do żądań przeciwnika, składać wnioski i oświadczenia, uczestniczyć w rozprawach, podczas których przeprowadzane są dowody i roztrząsane ich wyniki, wnosić w razie potrzeby środki odwoławcze (por. postanowienie SN z 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 412/15).

Art. 144 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego przewiduje, że sąd ustanawia kuratora dla strony, której miejsce pobytu nie jest znane, jeżeli wnioskodawca powyższe uprawdopodobni. Konstrukcja tego przepisu w powiązaniu z treścią art. 143 Kodeksu postępowania cywilnego wskazuje, że jego celem jest

zagwarantowanie reprezentacji stronie, której miejsce pobytu nie jest znane, a zachodzi potrzeba doręczenia pozwu lub innych pism procesowych wywołujących potrzebę obrony jej praw. Przepis ten nie może być instrumentem służącym przyśpieszeniu postępowania w innych przypadkach, w których dokonanie doręczenia jest utrudnione. Ustanowienie kuratora w oparciu o treść art. 144 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego jest możliwe jedynie w tym przypadku, gdy istnieje wyłącznie wątpliwość co do miejsca pobytu strony. Miejszem pobytu jest jakiegokolwiek miejsce, w którym dana osoba przebywa, choćby w sposób krótkotrwały i w którym możliwe jest dokonanie jej doręczenia. Sytuacja, w której miejsce pobytu danej osoby nie jest znane tylko żądającemu ustanowienia kuratora, nie jest wystarczająca do jego ustanowienia. Konieczne jest, by miejsce pobytu danej osoby nie było znane ogólnie, a przynajmniej kręgowi osób, które zazwyczaj o pobycie tej osoby są poinformowane.

Artykuł ten nie ma jednak zastosowania w przypadku osób nieżyjących (postanowienie SN z 5 grudnia 2014 r., III CSK 332/13). Kurator może być ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, ale tylko takiej, której tożsamość jest ustalona. Zgodnie z art. 184 § 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy<sup>19</sup> nie ustanawia się kuratora dla ochrony praw osoby, jeżeli istnieją przesłanki uznania jej za zmarłą.

W procesie zasadą jest ustanawianie kuratora na wnioski, w postępowaniu nieprocesowym – z urzędu. Przed wszczęciem postępowania wnioski o ustanowienie kuratora może złożyć powód. W toku postępowania z wnioskiem może wystąpić każda osoba zainteresowana. Osobą zainteresowaną jest strona przeciwna. Wniosek musi zawierać uprawdopodobnienie, że miejsce pobytu strony nie jest znane. Wnioskodawca musi wykazać, że podjął stosowne starania mające na celu ustalenie miejsca pobytu przeciwnika i że aktualne miejsce jego pobytu nie jest obiektywnie możliwe do ustalenia również na podstawie innych osób, które mają lub mogą mieć kontakt z osobą objętą wnioskiem (postanowienie SA w Szczecinie z 6 lutego 2014 r., I ACz 1598/13). Nie spełnia wymogu uprawdopodobnienia ograniczenie się do samego twierdzenia strony, że nie zna aktualnego miejsca zamieszkania (pobytu) strony przeciwnej.

### **Ustanowienie kuratora spadku**

Zgodnie z art. 30 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach dotyczących spadków nieobjętych, jako strony działają osoby sprawujące zarząd majątkiem masy spadkowej, a w przypadku ich braku – kurator wyznaczony przez sąd na wniosek organu administracji publicznej.

Art. 666 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego stanowi, że do czasu objęcia spadku przez spadkobiercę sąd czuwa nad całością spadku, a w razie potrzeby ustanawia kuratora spadku.

Główną powinnością kuratora spadku jest ustalenie wszystkich prawowitych spadkobierców i poinformowanie ich o otwarciu spadku. Do czasu odnalezienia spadkobierców kurator, pod nadzorem sądu, zarządza spadkiem, a także zapewnia prawidłowy tok postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ gminy – na podstawie art. 666 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Uprawnienie organu administracyjnego do wystąpienia do sądu spadku wynika wprost z art. 30 Kodeksu postępowania cywilnego. Organ posiadając na gruncie postępowania cywilnego interes prawny (np. w przypadku procedury administracyjnej związanej z koniecznością wydania decyzji o pozwoleniu na budowę) w sprawie, staje się wnioskodawcą w rozumieniu procedury cywilnej.

---

<sup>19</sup> Tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 682, z 2018 r. poz. 950, z 2019 r. poz. 303.

Istnieje praktyka, żeby kuratorem spadku ustanawiać gminę ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy. W przypadku ustanowienia kuratora spadku nieużytkowanej nieruchomości istnieją dwa możliwe scenariusze dalszego postępowania:

1. Ustalenie przez kuratora spadku spadkobierców, złożenie przez niego wniosku o stwierdzenie nabycia spadku i uchylenie kurateli.
2. Sprzedanie nieruchomości przez kuratora spadku potencjalnemu inwestorowi. Zbycie nieruchomości pozwala na pokrycie kosztów postępowania, przeprowadzenie dalszych poszukiwań spadkobierców i wypłacenie im pozostałych ze sprzedaży środków. Wariant wymaga wydania przez sąd postanowienia o zezwoleniu na zbycie nieruchomości, zarchiwizowania stanu budynku, przeprowadzenia wyceny nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę, stanowiącą podstawę postanowienia o zezwoleniu na zbycie.

#### **Brak adresu zamieszkania lub zameldowania właściciela nieruchomości**

W sytuacji, gdy adres zamieszkania właściciela nieruchomości nie jest znany, można podjąć następujące czynności:

1. Złożyć wniosek do Urzędu Stanu Cywilnego właściwego urzędu gminy o podanie informacji dotyczących podstawowych danych: daty urodzenia, nr PESEL, adresu zamieszkania lub adres zameldowania (ewentualnie miejsca aktualnego pobytu).
2. Złożyć wniosek do Centrum Personalizacji dokumentów MSWiA, działającego w imieniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, o ustalenie adresu zamieszkania na podstawie nr PESEL. Złożyć wniosek do właściwego miejscowo organu administracji, z pytaniem dotyczącym uiszczenia podatku od przedmiotowej nieruchomości.

## 6. Analiza form organizacyjno-prawnych w celu realizacji inwestycji przez podmiot publiczny i prywatnych właścicieli nieruchomości

### 6.1. Przegląd rozwiązań organizacyjno-prawnych

Art. 9 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, że formy prowadzenia gospodarki gminnej, w tym wykonywania przez gminę zadań o charakterze użyteczności publicznej, określają odrębne przepisy. Zagadnienia te reguluje m.in. art. 9 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej<sup>20</sup>, który umożliwia JST tworzenie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych, a także przystępowanie do takich spółek. Do dnia 19 września 2018 r. obowiązywał także art. 9 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, na podstawie którego JST mogły tworzyć spółki komandytowe lub komandytowo-akcyjne. Uchylenie możliwości tworzenia spółek komandytowych lub komandytowo-akcyjnych wiązało się z nowelizacją ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym<sup>21</sup>, która zezwala na realizację przedsięwzięcia przez podmiot publiczny i partnera prywatnego wyłącznie w formie spółki kapitałowej. W myśl art. 4 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych spółką kapitałową jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna.

Art. 9 ustawy o gospodarce komunalnej dotyczy możliwości zakładania spółek dla prowadzenia działalności wyłącznie z zakresu użyteczności publicznej. Zakres zadań własnych gminy został określony

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. 2019 poz. 712).

<sup>21</sup> Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1834, z 2018 r. poz. 1693).

w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, a ich istotą jest zaspokajanie potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy.

Organizacja procesu inwestycyjnego dot. kompleksu kramów miejskich przy ul. Sutki oraz Rynek w Hrubieszowie, będących w większości własnością osób prywatnych, nie może być jednak uznana za realizację zadań własnych gminy, mieszczących się w zakresie spraw publicznych o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżonych na rzecz innych podmiotów. Wsparcie ze strony podmiotu publicznego zostałyby w istocie przeznaczone na zaspokojenie potrzeb jedynie tych właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, a więc wąskiej grupy mieszkańców, której nie można uznać za wspólnotę samorządową w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. W przypadku Gminy Miejskiej Hrubieszów nie ma więc zastosowania art. 9 ustawy o gospodarce komunalnej.

Poza sferą użyteczności publicznej działalność gminy nastawiona jest natomiast na zarobek, a gminy mogą tworzyć spółki prawa handlowego oraz przystępować do nich (art.10 ust.1 ustawy o gospodarce komunalnej). Zgodnie z art. 1 § 2 Kodeksu spółek handlowych do spółek handlowych zalicza się: spółkę jawną, spółkę partnerską, spółkę komandytową, spółkę komandytowo-akcyjną, spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i spółkę akcyjną.

Zgodnie z art. 10 ust ustawy o gospodarce komunalnej, aby gmina mogła założyć lub przystąpić do takiej spółki niezbędne jest spełnienie łącznie następujących warunków:

- istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym,
- występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia.

Ponadto, na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich również wówczas, gdy zbycie składnika mienia komunalnego mogącego stanowić wkład niepieniężny gminy do spółki albo też rozporządzenie nim w inny sposób spowoduje dla gminy poważną stratę majątkową.

Tworzenie i przystępowanie do spółek prawa handlowego przez gminę w powyższych przypadkach odbywa się na zasadach gwarantujących zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności. Wspólnik gminy winien zostać wybrany po przeprowadzeniu konkursu, przeprowadzonego na podstawie odpowiedniego regulaminu uwzględniającego powyższe zasady.

Z uwagi na fakt, że katalog podmiotów prywatnych planowanych do objęcia umową spółki tworzoną z gminą miejską Hrubieszów jest już znany i ograniczony do właścicieli nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie, brak jest możliwości zastosowania trybu konkurencyjnego przy ich wyborze. W tym kontekście w świetle istniejących przepisów prawa niemożliwe jest powołanie spółki przez gminę miejską Hrubieszów z właścicielami nieruchomości. Należy więc wskazać inne założenie organizacyjno-prawne, istniejące w obrocie gospodarczym.

Dla sprawnego przepływu informacji w gronie prywatnych właścicieli nieruchomości położonych w kompleksie Sutek w Hrubieszowie warto rozważyć możliwość ich stowarzyszenia się. W przypadku

dużej liczby współników, a z tą sytuacją mamy do czynienia w przypadku kręgu podmiotów planujących wspólną inwestycję w obrębie kramów miejskich w Hrubieszowie, problemem stać się może komunikacja w grupie i wspólne podejmowanie decyzji.

Powołanie stowarzyszenia w tym gronie umożliwi sformalizowanie formy dotychczasowej współpracy i wyłonienie liderów w grupie prywatnych właścicieli, stanowiących reprezentantów całego środowiska. Stowarzyszenie właścicieli nieruchomości mogłoby prowadzić działania integrujące środowisko, pozyskiwać dotacje i stać się partnerem podmiotu publicznego na etapie podejmowania decyzji dotyczącej przyszłości kompleksu kramów miejskich.

### **Wybór modelu współpracy podmiotu publicznego oraz podmiotów prywatnych**

W efekcie analizy uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego i ustaleń poczynionych w procesie bezpośrednich konsultacji z właścicielami nieruchomości określono kluczowe warunki powodzenia jego realizacji:

1. Ustalenie katalogu inwestorów – w wyniku analizy prawnej nieruchomości oraz przeprowadzonych w jej efekcie działań, polegających na regulacji nieustalonych stanów prawnych, wskazano katalog podmiotów:
  - posiadających pełną zdolność prawną do realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
  - nieposiadających zdolności prawnej do realizacji zamierzenia inwestycyjnego z powodu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości. Z powodu braku możliwości wyłączenia z zakresu przedsięwzięcia budowlanego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (z uwagi na konieczność modernizacji części wspólnych kramów miejskich takich jak fundamenty, dach) proces inwestycyjny może zostać uruchomiony tylko w sytuacji uregulowania wszystkich stanów prawnych nieruchomości i pozyskania pełnej zdolności prawnej przez ich właścicieli. Rekomendacje dla poszczególnych nieruchomości zostały przedstawione w zbiorczym zestawieniu. Zadaniem podmiotu publicznego powinno być koordynowanie procesu realizacji rekomendacji przez poszczególnych właścicieli nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
2. Posiadanie potencjału instytucjonalnego do przeprowadzenia działań na etapie przedinwestycyjnym – zakres prac rzeczowych koniecznych do realizacji w obrębie kompleksu kramów miejskich wskazuje, że dla realizacji inwestycji niezbędne jest opracowanie ekspertyz i inwentaryzacji budowlanych, dokumentacji budowlanej wielobranżowej, pozyskanie zgód administracyjnych na prowadzenie prac budowlanych. Charakter tych działań wymaga, by koordynację nad ich realizacją zapewnił ten podmiot, który ma doświadczenie w realizacji podobnych zadań i fachową kadrę zdolną do określenia zakresu a następnie odbioru dokumentacji technicznej. Takie doświadczenie ma wyłącznie podmiot publiczny.
3. Posiadanie potencjału instytucjonalnego i finansowego do przeprowadzenia skutecznego procesu aplikowania o dofinansowanie zewnętrzne – z konsultacji społecznych wynika, że nie ma możliwości przeprowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjnego o tak szerokim zakresie rzeczowym ze środków własnych inwestorów zarówno podmiotu publicznego, jak i prywatnych właścicieli nieruchomości. Należy więc podjąć działania związane z pozyskaniem na ten cel zewnętrznego dofinansowania. Najbardziej optymalne byłoby pozyskanie bezzwrotnej dotacji (np. ze środków UE lub EOG, programów i funduszy krajowych). Dotacje takie, z uwagi na ich bezzwrotny charakter, są zazwyczaj przyznawane w procedurze konkursowej premiującej najlepsze przedsięwzięcia pod względem spójności z kryteriami merytorycznymi ustalonymi dla wspieranej dziedziny. Kluczowe dla zakończonego sukcesem procesu aplikowania o dofinansowanie jest



zatem rzetelne przygotowanie wniosku o dofinansowanie z niezbędnymi załącznikami. Z uwagi na konieczność wspólnej realizacji działań modernizacyjnych kramów miejskich przez wszystkich właścicieli jedyną możliwą formułą współpracy jest projekt partnerski, wdrażany jednocześnie przez wszystkich partnerów, przy czym na etapie aplikowania o dofinansowanie w przypadku każdego z nich następuje weryfikacja jego sytuacji finansowej – m.in. pod kątem zabezpieczenia wkładu własnego na realizację inwestycji; prawnej – szczególnie w zakresie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Istnieje więc konieczność sprawnej koordynacji działań przygotowawczych, związanych z pozyskaniem dofinansowania wśród wszystkich inwestorów. W tym celu wybrany model organizacyjno-prawny powinien zabezpieczyć dostęp do zaplecza instytucjonalnego, które gwarantowałoby sprawne zarządzanie procesem przygotowania wniosku aplikacyjnego, wymaganych załączników oraz podpisania umowy dotacji, jak i docelowego jej rozliczenia. Rozliczenie w przypadku wielu inwestorów aplikujących w formule partnerskiej o dofinansowanie, z jednej strony obejmuje zewnętrzne przepływy finansowe, występujące między donatorem a liderem partnerstwa, z drugiej zaś wewnętrzne przepływy finansowe między inwestorami, którzy powinni partycypować w kosztach inwestycji proporcjonalnie do określonego przez siebie udziału. Proces rozliczenia dotacji, przeznaczonej na sfinansowanie inwestycji realizowanej przez wielu inwestorów w ramach projektu partnerskiego, wymaga więc znacznie większego zaangażowania i czasu pracy przez podmiot wskazany do reprezentacji inwestorów.

Przez zaplecze instytucjonalne należy rozumieć kadrę specjalistów z doświadczeniem w realizacji projektów współfinansowanych przez dotacje bezzwrotne (szczególnie środki UE), którzy potrafią sprawnie zarządzać procesem aplikowania a docelowo rozliczania pozyskanej dotacji. Częstokroć donatorzy wymagają od dotacjobjorników szczegółowych procedur zapewniających najwyższą jakość realizowanych działań. W szczególności dotyczy to projektów z udziałem dotacji UE, które wymagają od beneficjentów wdrożonych standardów organizacyjnych w zakresie polityki zamówień publicznych, polityki rachunkowości, polityki zarządzania danymi osobowymi, polityki przepływu informacji. Wymagania te mogą ograniczyć zdolność nowych podmiotów, będących w fazie organizacji, do skutecznego pozyskania dofinansowania. Z konsultacji z prywatnymi właścicielami nieruchomości wynika, że nie mają oni doświadczeń w realizacji projektów z dofinansowaniem UE. Stąd też dobrym rozwiązaniem jest model projektu partnerskiego, określonego w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju<sup>22</sup>, którego liderem – z uwagi na zaplecze instytucjonalne i doświadczenie – powinien zostać podmiot publiczny.

4. Posiadanie potencjału instytucjonalnego i finansowego do utrzymania efektów inwestycji w okresie trwałości projektu współfinansowanego z dotacji zewnętrznej. Beneficjent dotacji współfinansującej koszty przedsięwzięcia inwestycyjnego jest zobowiązany do zapewnienia trwałości projektu, tj. zapewnienia funkcjonowania majątku będącego efektem dotowanej interwencji w danym okresie referencyjnym. W przypadku środków UE zasadę trwałości operacji określa art. 71 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 1303/2013<sup>23</sup>, wskazując na

<sup>22</sup> Tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1307, 1669.

<sup>23</sup> Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiające wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności, Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego oraz ustanawiające przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego, Funduszu Spójności i Europejskiego

konieczność zabezpieczenia wymogu funkcjonowania infrastruktury będącej produktem projektu  
–w ciągu pięciu lat od daty płatności końcowej.

**Art. 71 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 1303/2013**

W przypadku operacji obejmującej inwestycje w infrastrukturę lub inwestycje produkcyjne dokonuje się zwrotu wkładu z EFSI, jeżeli w okresie pięciu lat od płatności końcowej na rzecz beneficjenta lub w okresie ustalonym zgodnie z zasadami pomocy państwa, tam gdzie ma to zastosowanie, zajdzie którakolwiek z poniższych okoliczności:

- a. zaprzestanie działalności produkcyjnej lub przeniesienie jej poza obszar objęty programem;
- b. zmiana własności elementu infrastruktury, która daje przedsiębiorstwu lub podmiotowi publicznemu nienależne korzyści;
- c. istotna zmiana wpływająca na charakter operacji, jej cele lub warunki wdrażania, która mogłaby doprowadzić do naruszenia jej pierwotnych celów.

Kwoty nienależnie wypłacone w odniesieniu do takiej operacji są odzyskiwane przez państwo członkowskie w wysokości proporcjonalnej do okresu, w którym nie spełniono wymogów.

Wymóg trwałości operacji oznacza dla beneficjenta:

- na etapie aplikacyjnym – konieczność zadeklarowania zasobów finansowych i formy organizacyjnej zapewniających prawidłowe funkcjonowanie projektu po zakończeniu jego realizacji;
- na etapie użytkowania produktów inwestycji:
  - konieczność funkcjonowania przyjętej formy organizacyjnej do momentu zakończenia trwałości projektu,
  - konieczność zapewnienia nakładów odtworzeniowych zabezpieczających utratę wartości objętego interwencją majątku,
  - brak możliwości zmiany własności elementu infrastruktury, która wygenerowałaby dla beneficjenta nienależne korzyści, tj. nie przewidziane w dokumentacji aplikacyjnej.

Trwałość operacji oznacza w zasadzie dla inwestorów, że czas trwania wybranego przez nich modelu organizacyjnego nie jest określony datą zakończenia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, lecz przede wszystkim datą zakończenia trwałości projektu, zawartą w umowie dotacji.

Model projektu partnerskiego powinien być oparty na zasadach określonych w art. 28a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

**Art. 28a. 1.** W celu wspólnej realizacji projektów [...] w zakresie określonym przez instytucję zarządzającą mogą być tworzone partnerstwa przez podmioty wnoszące do projektu zasoby ludzkie, organizacyjne, techniczne lub finansowe, realizujące wspólnie projekt, zwany dalej „projektem partnerskim”, na warunkach określonych w porozumieniu lub umowie partnerskiej lub na podstawie odrębnych przepisów.

Projekt partnerski jest realizowany na podstawie umowy o dofinansowanie zawartej z beneficjentem działającym w imieniu i na rzecz partnerów, w zakresie ustalonym porozumieniem lub umową partnerską, która powinna określać zadania partnerów, zasady wspólnego zarządzania projektem i sposób przekazywania przez beneficjenta środków finansowych na pokrycie niezbędnych kosztów ponoszonych przez partnerów na realizację zadań w ramach projektu.

Model projektu partnerskiego wymaga od stron go tworzących wyłonienia lidera partnerstwa, który będzie koordynował przygotowanie i realizację projektu z ramienia wszystkich partnerów.

W przypadku porozumienia jego strony wnoszą do partnerstwa swoje zasoby na zasadzie dobrowolności. Oznacza to, że w mechanizmie partnerstwa powinny być przede wszystkim wykorzystane zasoby instytucjonalne podmiotu publicznego, kluczowe z punktu widzenia celów i zakresu porozumienia. Gmina miejska Hrubieszów jako lider powinna zabezpieczyć na potrzeby projektu partnerskiego struktury organizacyjne i decyzyjne, kompetentnych i sprawnych pracowników, procedury działania, mechanizmy zapewniające właściwe wykorzystanie zasobów.

Strategicznym potencjałem jest kadra zatrudnionych fachowców posiadających doświadczenie związane z:

- przygotowaniem proceduralnym projektu inwestycyjnego obejmującego realizację robót budowlanych i konserwatorskich wymagających zezwoleń administracyjnych na podstawie dokumentacji budowlano-konserwatorskiej,
- przeprowadzeniem zamówienia publicznego wyłaniającego wykonawców inwestycji,
- prowadzeniem nadzoru inwestorskiego nad realizowaną inwestycją.

Cennym zasobem wnoszonym do partnerstwa są również wdrożone w instytucji publicznej procedury, które są wymagane przez poszczególnych donatorów (np. regulaminy zamówień publicznych, polityka rachunkowości, procedury zarządzania projektami współfinansowanymi środkami unijnymi, polityka bezpieczeństwa informacji, normy ISO). Podmioty prywatne, pozbawione tych potencjałów, są w tym kontekście ograniczone.

Art. 28a ust. 4 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje, że w przypadku projektów partnerskich realizowanych na podstawie umowy partnerskiej podmiot publiczny ubiegający się o dofinansowanie dokonuje wyboru partnerów spoza sektora finansów publicznych z zachowaniem zasady przejrzystości i równego traktowania podmiotów. Oznacza to, iż wybór partnerów następuje w formie otwartego naboru przy uwzględnieniu m.in. zgodności działania potencjalnego partnera z celami partnerstwa. Możliwe jest więc wyłonienie do partnerstwa podmiotów prywatnych ze względu na określoną lokalizację, w granicach której realizowane będzie zamierzenie inwestycyjne.

Należy jednak zwrócić uwagę na katalog form prawnych partnerów, planowanych do objęcia umową partnerską. Formy prawne partnerów powinny być w pełni zgodne z katalogiem typów beneficjentów określonych w dokumentacji konkursowej funduszu finansującego, do którego składana będzie dokumentacja aplikacyjna. Generalnie podmioty będące osobami prawnymi są w większości uprawnionymi beneficjentami, problemem może być jednak grupa właścicieli nieruchomości będących osobami fizycznymi. Jeśli dokumentacja konkursowa nie dopuszcza osób fizycznych do grona beneficjentów, należy wówczas zabezpieczyć interes tej grupy podmiotów przez powołanie stowarzyszenia reprezentującego ich interesy, rejestrowanego w KRS, które mogłoby być stroną partnerstwa jako osoba prawna.

Na etapie pozyskania dofinansowania na realizację projektu oceniane jest merytoryczne przygotowanie wnioskodawcy i jego wcześniejsze doświadczenia w realizacji i zarządzaniu podobnymi projektami oraz jego potencjał instytucjonalny. Procedura konkursowa, w której są wybierane projekty przewidziane do objęcia dotacją, promuje wnioskodawców o największym doświadczeniu w realizacji podobnych działań. W tym kontekście przedmiotem oceny powinny być wyłącznie zasoby podmiotu publicznego, który powinien je udostępnić na potrzeby realizacji celu partnerstwa.

Należy mieć jednak na uwadze, że forma prawna partnerów wywiera istotny wpływ na wysokość dofinansowania projektu. Najwyższe dofinansowanie przewidziane jest dla podmiotów publicznych niedziałających dla zysku i dla projektów niegenerujących dochodów. W przypadku przedsiębiorców pozyskanie dotacji wiąże się z koniecznością udzielenia przez donatora pomocy publicznej, co oznacza inną wysokość dofinansowania niż w przypadku podmiotu publicznego.

Wysokość dofinansowania projektu powinna zostać ustalona w analizie finansowej, w której odzwierciedla się uwarunkowania konkursu dotacji, status wnioskodawcy, dochodowy bądź niedochodowy charakter projektu, kwestie występowania pomocy publicznej w projekcie. Na dofinansowanie projektu wpływa również intensywność pomocy publicznej w danym regionie.

## 6.2. Cechy modelu opartego na porozumieniu stron

Planowana do wdrożenia w odniesieniu do wszystkich podmiotów instytucja porozumienia nie jest formą prawną, lecz czynnością cywilno-prawną, którą cechuje współdziałanie – żeby mogło prowadzić do celu, musi być podejmowane w warunkach jak największej swobody.

Porozumienie to charakteryzuje:

- równorzędność stron porozumienia, którymi są podmiot publiczny i podmioty prywatne,
- cel i przedmiot porozumienia, czyli współdziałanie związane np. z realizacją zadania inwestycyjnego,
- podstawa prawna porozumień, którą stanowią przepisy materialne prawa cywilnego – porozumienia mogą być zawierane na podstawie szczegółowych ustaw.

Forma porozumienia została uregulowana w przepisach prawa cywilnego na zasadzie swobody zawierania umów. Krąg podmiotów uprawnionych do zawarcia porozumienia, a więc mogących być jego stroną, nie został przez ustawodawcę ograniczony wyłącznie do podmiotów prawa publicznego. Porozumienie może być zawierane zarówno między różnymi podmiotami publicznymi, jak i podmiotami spoza sfery administracji publicznej.

W przypadku kompleksu kramów miejskich w Hrubieszowie istotnym ograniczeniem w przypadku porozumienia wszystkich właścicieli nieruchomości będzie wykluczenie osób fizycznych z możliwości aplikowania o dofinansowanie zewnętrzne. Z tego powodu przy wyborze tego typu rozwiązania należy zabezpieczyć interesy tych osób przez powołanie stowarzyszenia, które będzie reprezentować ich interesy w porozumieniu.

W wyniku analizy form prawnych potencjalnych partnerów przedsięwzięcia inwestycyjnego w hrubieszowskich Sutkach określono następujący katalog stron porozumienia:

- a. osoba prawna – gmina miejska Hrubieszów – z funkcją lidera projektu, zapewniającego podstawowe wsparcie instytucjonalne na każdym etapie realizacji projektu;

- b. osoby prawne – spółdzielnia, cech rzemieślników – mogą być indywidualnymi partnerami porozumienia pod warunkiem wyrażenia zgody na realizację założenia inwestycyjnego i złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poparte tytułem własności nieruchomości;
- c. jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej – spółka jawna – może być indywidualnym partnerem porozumienia pod warunkiem wyrażenia zgody na realizację założenia inwestycyjnego i złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poparte tytułem własności nieruchomości;
- d. osoby fizyczne – właściciele nieruchomości położonych na obszarze objętym inwestycją; z uwagi na możliwość wykluczenia podmiotów nieposiadających osobowości prawnej (osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej) z możliwości ubiegania się o dofinansowanie zewnętrzne rekomenduje się powołanie przez nich stowarzyszenia, które będzie reprezentować interesy tych osób w porozumieniu; wówczas indywidualnym partnerem porozumienia byłoby stowarzyszenie właścicieli nieruchomości położonych w Sutekach; osoby fizyczne będące członkami stowarzyszenia powinny wnieść do partnerstwa oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, popartym tytułem własności.

Co do zasady, strony porozumienia są równorzędnymi i niezależnymi podmiotami, niepowiązanymi więzami organizacyjnymi. Lider porozumienia odpowiedzialny będzie za realizację wspólnego założenia inwestycyjnego i rozliczenie dotacji. Rolą partnerów będzie zapewnienie tytułów prawnych do nieruchomości objętych założeniem inwestycyjnym i zobowiązanie do wniesienia wkładu własnego w związku z pozyskaniem dofinansowania projektu.

Schemat 15. Model organizacyjny przeznaczony dla właścicieli nieruchomości położonych w hrubieszowskich Sutkach planujących wspólne zamierzenie inwestycyjne



Źródło: opracowanie własne

Przedmiot porozumienia, biorąc pod uwagę uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego przeznaczonego dla kramów miejskich w Hrubieszowie, powinien obejmować:

- deklarację wspólnego działania podmiotów,
- ogół dyspozycji polegających na sprecyzowaniu zadań stron (lidera porozumienia i partnerów) związanych z realizacją założenia inwestycyjnego oraz określeniu sposobu ich realizacji i wzajemnych relacji uczestników przedsięwzięcia,
- określeniu zadań do realizacji i wskazaniu podmioty za nie odpowiedzialne, a w przypadku przemieszczenia odpowiedzialności za realizację zadań – zobowiązanie się przez podmiot, który je przejmuje, do określonego sposobu ich realizacji.

W przedmiocie treści porozumienia stronom pozostawiono pełną swobodę jej kształtowania. Założono zatem, że to same strony powinny zadbać, aby jak najlepiej ułożyć swoje wzajemne relacje, a tym samym w sposób maksymalny zabezpieczyć wykonanie, będących przedmiotem porozumienia, zadań zamierzenia inwestycyjnego. W analizowanym przypadku przedmiot (cel) porozumienia stanowi współdziałanie w zakresie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na modernizacji zabudowy kramów miejskich przy ulicy Sutki oraz Rynek, znajdujących się w obrębie historycznego

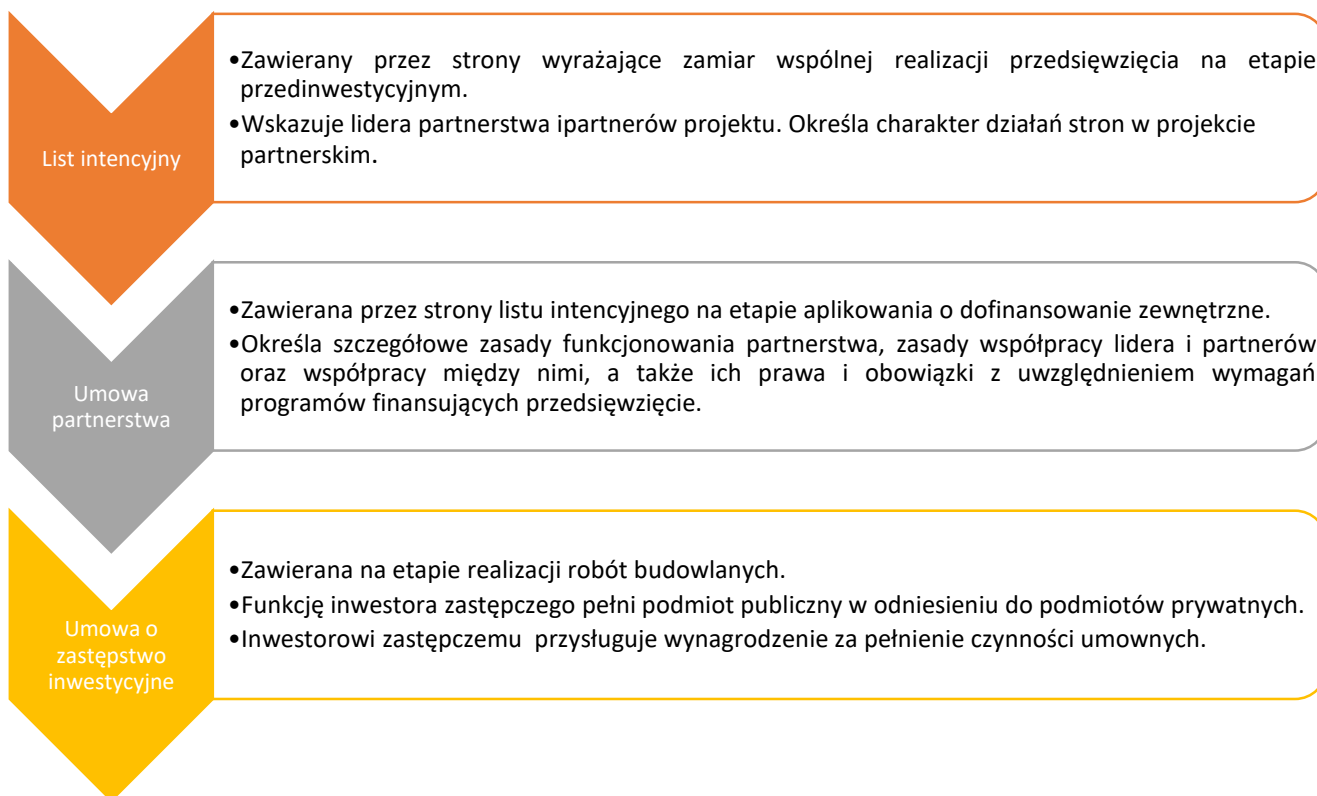
układu zabytkowego Śródmieścia Hrubieszowa. Należy podkreślić, że zadanie to mieści się w zakresie działania i kompetencji jednego z podmiotów porozumienia – gminy miejskiej Hrubieszów.

W treści porozumienia należy wskazać:

- podmioty – strony,
- zakres współpracy każdego z podmiotów porozumienia,
- przedmiot (cel) – opisujący zakres zamierzenia inwestycyjnego, które jest powierzane do wykonania,
- środki, jakie są wymagane do wykonania poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, ich wysokość, sposób przekazania, zasady udziału w kosztach wspólnej inwestycji,
- określenie ram czasowych,
- zasady i terminy wypowiedzenia porozumienia przez strony,
- charakter przystępowania do porozumienia: zamknięty albo otwarty, tzn. określenie warunków poszerzenia kręgów nowych partnerów.

Aby porozumienie mogło zostać zawarte, wystarczy samo porozumienie się stron w kwestii sposobu wykonania określonych zadań. Poniżej przedstawiono wykaz kolejno po sobie następujących czynności prawnych, niezbędnych do prawidłowej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w obrębie kramów miejskich w Hrubieszowie.

*Schemat 16. Czynności prawne konieczne do podjęcia na poszczególnych etapach zaawansowania realizacji inwestycji modernizacyjnej w hrubieszowskich Sutrach*



Źródło: opracowanie własne

Na etapie przedinwestycyjnym strony powinny zawrzeć list intencyjny, potwierdzający zamiar wspólnej realizacji przedsięwzięcia. W liście intencyjnym strony powinny wskazać lidera partnerstwa i określić charakter działań wszystkich stron w okresie między datą zawarcia listu a docelową umową partnerstwa.

Szczegółowa umowa partnerstwa może zostać zawarta przy pełnej wiedzy na temat źródeł i wysokości finansowania, wartości inwestycji, a przede wszystkim w sytuacji wszystkich uregulowania kwestii prawnych w odniesieniu do nieruchomości objętych inwestycją. Umowa partnerstwa upoważnia lidera do podpisania umowy dotacji z donatorem w imieniu partnerstwa. Przedmiotowa umowa zawierana jest na podstawie art. 33 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020<sup>24</sup> („w sytuacji ubiegania się o dotację na realizację projektu przez więcej niż jednego wnioskodawcę konieczne jest zawarcie umowy partnerskiej, za pomocą której ustanawia się partnerstwo na rzecz realizacji danego projektu”).

Aby zrealizować przedsięwzięcie inwestycyjne w ramach jednego zamówienia publicznego, partnerzy prywatni winni zawrzeć z podmiotem publicznym umowę o zastępstwo inwestycyjne. W umowie tej należy wskazać inwestora zastępczego (podmiot publiczny), który będzie działał w ich imieniu i będzie przed nimi odpowiedzialny za organizację i koordynację działań wszystkich wykonawców wybranych do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Umowa o zastępstwo inwestycyjne nie jest umową o wykonanie przedsięwzięcia inwestycyjnego. Inwestor zastępczy nie zobowiązuje się do wykonania przedsięwzięcia, ale do wykonania w zastępstwie określonych w umowie czynności, które musiałby wykonać inwestor (grupa inwestorów) odpowiedzialny za zorganizowanie procesu inwestycyjnego. Podejmując decyzję o zastępczym wykonaniu przez inny podmiot czynności związanych z prowadzeniem procesu budowlanego, inwestor (grupa inwestorów) winien określić zakres tego zastępstwa, prawa i obowiązki stron oraz sposób realizacji przez zastępcę objętych umową czynności.

Z uwagi na konieczność zabezpieczenia zlecenia przygotowania dokumentacji budowlanej dla inwestycji planowanej do realizacji w obrębie kramów miejskich w Hrubieszowie rekomenduje się, aby tak umocować inwestora zastępczego, żeby ten mógł działać na rachunek grupy inwestorów i w imieniu własnym zawierać umowy z projektantami i wykonawcami robót budowlanych, będąc stroną tych umów. Umowa o zastępstwo inwestycyjne będzie miała wówczas cechy umowy usytuowanej w Kodeksie cywilnym wśród umów powierniczych.

Poniżej zaprezentowano wzór przykładowego listu intencyjnego, który mógłby zostać wykorzystany dla celu organizacji partnerstwa właścicieli nieruchomości położonych przy ulicy Sutki i Rynek w Hrubieszowie.

---

<sup>24</sup> t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1431, 1544, z 2019 r. poz. 60.



Tabela 9. Przykładowy wzór listu intencyjnego

<p><b>LIST INTENCYJNY</b> <b>dotyczący wspólnej realizacji projektu</b> ..... podpisany w dniu ..... między:</p>
<p>Gminą Miejską Hrubieszów, z siedzibą w ..... przy ul. ...., NIP: ....., REGON: ....., zwanym dalej „Liderem projektu”, reprezentowaną przez:</p> <p>1. .... 2. .... a</p> <p>Partnerami projektu, których dane zostały zamieszczone w wykazie, w formie Załącznika nr 1, stanowiącego integralny element niniejszego listu.</p>
<p><b>PREAMBUŁA</b></p>
<p>Strony niniejszego porozumienia oświadczają, że podejmują współpracę w celu przygotowania dokumentacji technicznej dla projektu ....., wniosku o dofinansowanie projektu, a następnie – w przypadku otrzymania dotacji – do wspólnej realizacji projektu.</p>
<p>§ 1</p>
<p>1. Lider projektu jest sprawną i skuteczną jednostką samorządu terytorialnego, realizującą we współpracy z partnerami zadanie własne z zakresu rewitalizacji Hrubieszowa. Przez otoczenie zewnętrzne postrzegany jest jako lider procesu rewitalizacji miasta.</p> <p>2. Lider projektu oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem instytucjonalno-organizacyjnym umożliwiającym koordynację działań związanych z przygotowaniem dokumentacji przedinwestycyjnej dla projektu ....., wniosku o dofinansowanie projektu, a następnie – w przypadku otrzymania dotacji – wspólną realizacją projektu.</p>
<p>§ 2</p>
<p>1. Partnerzy projektu oświadczają, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych.</p> <p>2. Partnerzy projektu wymienieni w pozycjach nr .....Załącznika nr 1 oświadczają, że dysponują prawem własności nieruchomości, które są przedmiotem wspólnej realizacji projektu, o którym mowa w Preambule, potwierdzając ten fakt odpowiednimi dokumentami poświadczającymi ich prawa własności lub inne prawa rzeczowe ustanowione na powołanych nieruchomościach.</p> <p>3. Partnerzy projektu wymienieni w pozycjach nr .....Załącznika nr 1 oświadczają, że nie dysponują prawomocnym tytułem własności nieruchomości, które są przedmiotem wspólnej realizacji projektu, o którym mowa w Preambule. Jednocześnie deklarują podjęcie czynności prawnych zmierzających do uregulowania sytuacji własnościowej nieruchomości.</p>
<p>§ 3</p>
<p>1. Strony niniejszego Listu deklarują współpracę w zakresie wspólnego przygotowania do realizacji projektu, o którym mowa w Preambule, a następnie w przypadku otrzymania dotacji – wspólnej realizacji projektu.</p> <p>2. Wspólna realizacja projektu, o której mowa w ust. 1, będzie realizowana na podstawie podpisanej przez wszystkie strony:</p> <p>a. Umowy o partnerstwie, w której zostaną określone szczegółowe zasady funkcjonowania partnerstwa, zasady współpracy Lidera projektu i Partnerów oraz współpracy między Partnerami, a także prawa i obowiązki Lidera projektu i Partnerów.</p> <p>b. Umowy o zastępstwo inwestycyjne, w której zostanie określony podmiot pełniący rolę Inwestora Zastępczego, zostaną wskazane jego funkcje polegające na zarządzaniu całością zadań mających za cel realizację robót budowlanych.</p> <p>3. Szacowana wartość Projektu:.....</p> <p>4. Szacowany czas trwania Projektu:.....</p> <p>5. Strony zgodnie oświadczają, że w celu realizacji postanowień niniejszego Listu intencyjnego przedsięwzięmą wszelkie prawne i faktyczne działania, niezbędne do wykonania wynikających z jego postanowień.</p>

#### § 4

1. Lider projektu odpowiedzialny będzie w szczególności za:
  - a. reprezentowanie Partnerstwa, w tym przed instytucjami dotującymi realizację Projektu;
  - b. koordynowanie i nadzorowanie prawidłowości działań Partnerów przy realizacji ich zadań, realizowanych w ramach Projektu;
  - c. zapewnienie równego udziału Partnerów w podejmowaniu decyzji i realizacji zadań;
  - d. zapewnienie sprawnego systemu informacji i komunikacji z Partnerami i instytucjami dotującymi realizację Projektu.
2. Partnerzy odpowiedzialni będą w szczególności za:
  - a. dostarczenie wszelkich dokumentów wymaganych przez Lidera projektu, niezbędnych do zrealizowania wszystkich etapów projektu, o którym mowa w Preambule,
  - b. rzetelne gromadzenie dokumentacji,
  - c. realizowanie działań promocyjno-informacyjnych w odniesieniu do projektu,
  - d. niezwłoczne, pisemne informowanie Lidera projektu o utracie lub zbyciu prawa do korzystania z nieruchomości, planowanej do objęcia projektem, o którym mowa w Preambule. Do czasu poinformowania – pomimo wygaśnięcia Listu intencyjnego – Partnerzy ponoszą odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniechania wskazanego obowiązku informacyjnego.
3. Szczegółowy zakres i warunki współpracy, określające prawa i obowiązki Stron niniejszego porozumienia w ramach realizowanego projektu, zostaną określone w podpisanej, w przypadku uzyskania dofinansowania na realizację Projektu, Umowie o Partnerstwie, o której mowa w § 3 ust.2. lit.a.

#### § 5

1. Lider projektu wskazuje.....jako osobę do kontaktów w sprawach administracyjnych dotyczących projektu, o którym mowa w Preambule. Lider projektu zobowiązuje się powiadamiać pisemnie każdego Partnera, ujętego w wykazie w Załączniku nr 1 niniejszego Listu, o zmianie osoby do kontaktu.
2. Każdy Partner wskazuje w wykazie stanowiącym Załącznik nr 2 osobę do kontaktów w sprawach administracyjnych. Partner zobowiązuje się każdorazowo powiadamiać pisemnie Lidera projektu o zmianie osoby do kontaktów.
3. Strony uzgadniają następujące adresy korespondencyjne doręczenia wszelkich pism:
  - a. dla Lidera projektu.....
  - b. dla każdego Partnera indywidualnie według wykazu stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Listu.
4. O każdorazowej zmianie adresu dla korespondencji każda ze stron będzie zawiadamiać pisemnie drugą stronę. W przypadku zaniechania tego obowiązku korespondencja wysyłana na ostatni podany adres ma skutki prawidłowo doręczonej.

#### § 6

1. Przeniesienia praw i obowiązków przysługujących Partnerowi z tytułu niniejszego Listu intencyjnego wymaga uprzedniej zgody Lidera projektu wyrażonej na piśmie.
2. Niewywiązanie się z obowiązków ciążących na Partnerze, o których mowa w §4 ust. 2 niniejszego Listu intencyjnego, powoduje jego rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym i traktowane jest przez Lidera projektu jako równoznaczne z odstąpieniem Partnera od niniejszego Listu.
3. Niniejszy List intencyjny nie rodzi zobowiązań majątkowych między stronami.

#### § 7

1. Każda ze Stron może odstąpić od niniejszego Listu intencyjnego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 8

1. Wszelkie zmiany niniejszego Listu intencyjnego wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejszy List intencyjny sporządzono w .....jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
3. Postanowienia niniejszego Listu intencyjnego wchodzi w życie z dniem podpisania.

W imieniu  
Lidera projektu

.....

W imieniu  
Partnerów projektu

.....

Źródło: opracowanie własne

### 6.3. Założenia modelu alternatywnego

Rozwiązanie organizacyjne oparte na partnerstwie projektowym definiowanym przez ustawę o zasadach prowadzenia polityki rozwoju jest możliwe do realizacji tylko w warunkach dostępności funduszy strukturalnych UE, dla których jest w zasadzie przeznaczone. Tym samym zastosowanie tego modelu określają perspektywy finansowe i możliwości budżetu UE oraz ramy perspektywy finansowej UE 2021-2027, w której Polska będzie uczestniczyć po raz ostatni jako beneficjent funduszy strukturalnych.

Konieczność regulacji stanów prawnych części nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich sprawia, że postępowania sądowe mogą znacznie wydłużyć etap przygotowania inwestycji, a tym samym utrudnić organizację partnerstwa projektowego i pozyskanie funduszy UE na realizację inwestycji we wskazanym okresie. W związku z powyższym wydaje się zasadne, aby zaproponować właścicielom nieruchomości położonych w Sutekach alternatywnego rozwiązania w stosunku do partnerstwa projektowego.

Korzystając z faktu, że teren kramów miejskich w Sutekach został objęty polityką rewitalizacyjną, która oznacza:

- włączenie do programu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji terenu Śródmieścia Hrubieszowa,
- opracowanie dla tego terenu programu rewitalizacji, wskazującego kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego,

należy rozważyć przekształcenie aktualnie obowiązującego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023 w gminny program rewitalizacji, który umożliwi zastosowanie ustawowych narzędzi do wsparcia procesu odnowy Sutek. Narzędzia te dostępne są za pośrednictwem uchwał, które zostały zaprezentowane w tabeli.

Tabela 10. Wykaz możliwych narzędzi z ustawy o rewitalizacji możliwych do zastosowania na obszarze rewitalizacji Hrubieszowa

<b>Źródło prawa</b>	<b>Rodzaj narzędzia dedykowanego do wykorzystania w Hrubieszowie</b>	<b>Okres obowiązywania</b>
uchwała rady gminy w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, stanowiąca akt prawa miejscowego	prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na terenie SSR	2 lata od daty wejścia w życie uchwały + 10 lat w okresie funkcjonowania Specjalnej Strefy Rewitalizacji
uchwała rady gminy w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji	zabezpieczenie w zapisach dokumentu możliwości powołania Specjalnej Strefy Rewitalizacji w granicach obszaru rewitalizacji	zgodnie z perspektywą czasową gminnego programu rewitalizacji
uchwała rady gminy w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w granicach obszaru rewitalizacji, stanowiąca akt prawa miejscowego	dotacje dla właścicieli nieruchomości położonych w SSR na prace budowlane i roboty konserwatorskie przy obiektach wpisanych do GEZ, niebędących zabytkami	maksymalnie 10 lat w okresie funkcjonowania Specjalnej Strefy Rewitalizacji

	ułatwienia w prowadzeniu remontów w budynkach wspólnotowych w przypadku współwłasności gminy	
	brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w procedurze wywłaszczeń nieruchomości położonych na terenie SSR	
	możliwość zaspokojenia roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze SSR objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi, służącymi realizacji celu publicznego przez świadczenie pieniężne lub nieruchomość zamienną	
	ułatwienia w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych na obszarze rewitalizacji	

Źródło: opracowanie własne

- Głównymi przesłankami do zastosowania w przypadku hrubieszowskich Sutek specjalnych narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji są:
- konieczność zapewnienia ciągłości działań rewitalizacyjnych w sytuacji wygaśnięcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023; zgodnie z zapisami art. 52 ust. 1 ustawy o rewitalizacji od dnia 1 stycznia 2024 r. jedyną możliwą formą prowadzenia procesu rewitalizacji będzie tryb ustawowy oparty o gminny program rewitalizacji;
- brak wykluczenia kompleksu kramów miejskich z możliwości ubiegania się o dotacje w SSR z uwagi na brak wpisu do rejestru zabytków (sutki objęte są ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Burmistrza Hrubieszowa);
- stosunkowo duża liczba transakcji rynkowych kupna-sprzedaży lokali położonych w Sutekach, umożliwiającą gminie miejskiej Hrubieszów skorzystanie z prawa pierwokupu;
- konieczność regulacji stanów prawnych części nieruchomości położonych w kompleksie Sutek, która wywołuje potrzebę skorzystania z ułatwień w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych na obszarze rewitalizacji, a także daje możliwość uruchomienia procedury wywłaszczeń nieruchomości.

Dotacje na prace remontowe i roboty konserwatorskie przy zabytku, nieobjętym wpisem do rejestru zabytków, są przyznawane w wysokości maksymalnie do 50% wartości nakładów. Środki te będą wystarczającym bodźcem dla prywatnych właścicieli do realizacji kompleksowego remontu swojej nieruchomości, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i przyjętą koncepcją architektoniczno-urbanistyczną zabudowy terenu, na którym położone są Sutki. Warunkiem udzielenia dotacji dla prywatnych właścicieli nieruchomości jest ujęcie na liście projektów podstawowych w gminnym programie rewitalizacji zadania poprawy stanu technicznego kompleksu kramów miejskich położonych przy ulicach Sutki, Rynek i Targowa w Hrubieszowie.

W procesie udzielania dotacji dla prywatnych właścicieli należy premiować kompleksowe remonty nieruchomości, a w szczególności obejmujące łącznie następujące elementy: wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, remont elewacji, wzmocnienie konstrukcji i wymiana poszycia dachu, wymianę

stolarki okiennej i drzwiowej. Należy również rozważyć wsparcie aranżacji witryn sklepowych wraz z oznakowaniem zewnętrznym. W tym celu należy opracować standardy umieszczania reklam w przestrzeni publicznej, który określiłyby zasady funkcjonowania szyldów m.in. dla kompleksu kramów miejskich.

Gmina miejska Hrubieszów podjęła tego typu działanie w związku z realizacją projektu strategicznego wynikającego ze Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju pn. „Partnerska Inicjatywa Miast. Miasta uczące się”, koordynowanym przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Celem projektu jest wymiana i promocja wiedzy pomiędzy miastami różnej wielkości i na różnych szczeblach zarządzania oraz innymi podmiotami zaangażowanymi w kształtowanie i realizację polityki miejskiej.

Hrubieszów w ramach sieci pilotażowej Partnerskiej Inicjatywy Miast pn. „Rewitalizacja”, zidentyfikował Miejską Inicjatywę Działań w postaci „Kodeksu ładu przestrzennego w zakresie reklam w centrum Hrubieszowa”. Intencją Hrubieszowa jest określenie jednolitych zasad sytuowania szyldów na terenie śródmiejskim, co stworzy realną szansę na skuteczną walkę z chaosem reklamowym, którego konsekwencją jest postępująca degradacja przestrzeni publicznej.

Kodeks ma za zadanie ograniczenie ekspansji reklam w przestrzeni miejskiej, nie zaś całkowity zakaz umieszczania reklam. Ustalenia Kodeksu będą służyć uporządkowaniu przestrzeni publicznej poprzez wymianę i ustandaryzowanie szyldów, tablic i urządzeń reklamowych - z możliwością ich dofinansowania. W dokumencie znajdują się wzorcowe dokumenty określające typy, wielkości oraz miejsca, w których mogą być usytuowane szyldy, tablice reklamowe.

Obszar objęty opracowaniem dotyczy ścisłego centrum śródmieścia Hrubieszowa, a w szczególności teren ograniczony ulicami: Plac Wolności, Targowa, Ludna, Prosta. Tym samym teren kramów miejskich w Sutkach zostanie również objęty ustaleniami Kodeksu.

Plan działania opracowany przez Hrubieszów w ramach Miejskiej Inicjatywy Działań obejmuje m.in. realizację następujących zadań:

- Przeprowadzenie szkoleń, warsztatów edukacyjnych, konsultacji dla właścicieli nieruchomości oraz przedsiębiorców. Okres realizacji: 2019-2020.
- Opracowanie wzorca reklam i szyldów, opracowanie kodeksu reklamowego wraz z wydrukiem. Okres realizacji: 2019.
- Przeprowadzenie kampanii społecznej, obejmującej m.in. opracowanie strony internetowej, ulotek i folderów. Okres realizacji: 2019-2020.
- Realizacja konsultacji społecznych. Okres realizacji: 2019-2020.
- Prezentacja dobrych praktyk w ramach wizyty studyjnej. Okres realizacji: 2020-2021.
- Utworzenie programu dofinansowywania wymiany szyldów reklamowych. Okres realizacji: 2020-2021.
- Opracowanie systemu ulg podatkowych. Okres realizacji: 2020-2021.

Jak wynika z ww. harmonogramu, działania związane z opracowaniem i realizacją wytycznych zaproponowanych przez Kodeks zostaną wdrożone w okresie obowiązywania Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023, czyli przed ewentualnym ustanowieniem Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Zanim więc zostanie uruchomione wsparcie dotacyjne w SSR, nowe zasady dot. umieszczania reklam w przestrzeni publicznej na terenie Śródmieścia Hrubieszowa zdążą się ukonstytuować w środowisku lokalnym.

Proces udzielania dotacji dla prywatnych właścicieli nieruchomości położonych na terenie SSR powinien być realizowany jednocześnie ze wsparciem programu dofinansowywania wymiany szyldów reklamowych. Rekomenduje się docelowe włączenie ww. programu do systemu dotacji w SSR.

Warto również w procesie dotacji rozważyć premiowanie projektów partnerskich, polegających na wspólnej realizacji inwestycji przez sąsiadujące ze sobą lokale, w celu przyspieszenia modernizacji Sutek.

Okres 10 lat (12 lat w przypadku prawa pierwokupu) funkcjonowania opisanych narzędzi w ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji jest wystarczający do podjęcia skutecznej interwencji związanej z regulacją stanów prawnych i porządkowaniu sytuacji własnościowej poszczególnych lokali w Sutekach, umożliwiającej uruchomienie procesów inwestycyjnych – indywidualnie przez prywatnych właścicieli lokali, z udziałem dotacji celowej przyznawanej w ramach SSR.

Poniżej w tabeli porównano wybrane cechy obu zaprezentowanych modeli.

Tabela 11. Porównanie cech modeli wykonawczych dedykowanych Gminie Miejskiej Hrubieszów

Cechy modeli	Model oparty na partnerstwie projektowym	Model oparty na narzędziach SSR
<b>Kluczowy warunek wykonalności modelu</b>	dostępność środków finansowych – funduszy strukturalnych UE	uruchomienie procesu rewitalizacji w trybie ustawowym
<b>Źródła finansowania</b>	fundusze zewnętrzne połączone z wkładem własnym gminy miejskiej Hrubieszów i prywatnych inwestorów	budżet gminy miejskiej Hrubieszów plus nakłady prywatnych właścicieli nieruchomości
<b>Okres realizacji działań</b>	ok. 2 lat od momentu pozyskania dofinansowania	12 lat od przyjęcia uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji
<b>Moment wystąpienia rezultatów interwencji</b>	z chwilą zakończenia realizacji projektu partnerskiego	po wygaśnięciu okresu dostępności narzędzi SSR, czyli po 10 latach od przyjęcia uchwały w sprawie ustanowienia SSR
<b>Główne ryzyka</b>	brak gotowości inwestycyjnej wszystkich partnerów (brak zgody na przystąpienie do partnerstwa, nieuregulowane stanu prawne nieruchomości), brak dofinansowania projektu z funduszy UE	rozproszenie procesów inwestycyjnych, ograniczenie budżetu dotacji do możliwości finansowych gminy

Źródło: opracowanie własne

Z analizy porównawczej cech obydwu modeli wynika, że istnieje możliwość osiągnięcia podobnego efektu w zakresie uporządkowania i poprawy stanu technicznego kompleksu kramów miejskich w Hrubieszowie – zarówno w ramach narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji, jak i w oparciu o zawiązane przez wszystkie strony partnerstwo projektowe. Główne różnice rozwiązań obejmują źródła finansowania, które w przypadku projektu partnerskiego są w całości oparte na funduszach zewnętrznych, natomiast w przypadku narzędzi SSR – na budżecie gminy miejskiej Hrubieszów. W związku z tym inny jest także moment osiągnięcia efektów rzeczowych – w pierwszym przypadku z chwilą zakończenia realizacji projektu partnerskiego, czyli szacunkowo w okresie 2 lat od pozyskania

środków finansujących kompleksową inwestycję, natomiast w drugim przypadku z powodu rozproszenia procesów modernizacyjnych podejmowanych indywidualnie przez właścicieli nieruchomości pełne rezultaty wystąpią dopiero po wygaśnięciu narzędzi SSR, czyli po 10 latach od podjęcia decyzji w sprawie jej ustanowienia.

Wykonalność obydwu modeli zależy od czynników zewnętrznych: w przypadku projektu partnerskiego kluczowa jest dostępność źródeł finansowania. Z powodu zakończenia bieżącej perspektywy finansowej UE w 2020 r., należy wziąć pod uwagę możliwości finansowania działań dopiero w kolejnym okresie, czyli w latach 2021-2027. Podobnie okres dochodzenia do uruchomienia narzędzi w Specjalnej Strefie Rewitalizacji powinien objąć maksymalnie około 2 lat. Rekomenduje się jednak przystąpienie do przekształcenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Hrubieszowa na lata 2017-2023 w gminny program rewitalizacji dopiero z chwilą zakończenia realizacji działań rewitalizacyjnych wynikających z tego dokumentu.



## Podsumowanie

Na wybór formy prawnej, umożliwiającej wspólną realizację inwestycji przez podmiot publiczny oraz podmioty prywatne, mają wpływ:

- ograniczenia prawne – brak możliwości powołania przez podmiot publiczny i podmioty prywatne spółki prawa handlowego innej niż związanej z koniecznością realizacji umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- ograniczenia ekonomiczne, związane z wymogiem posiadania potencjału do zabezpieczenia wykonalności procesu inwestycyjnego i zapewnienia źródeł finansowania inwestycji.

Brak możliwości zastosowania trybu konkurencyjnego przy wyborze partnerów prywatnych (z uwagi na określony lokalizacją przyszłej inwestycji katalog stron) uniemożliwia przeprowadzenie procedury zawarcia umowy partnerstwa publiczno-prywatnego przez gminę miejską Hrubieszów.

Konieczność pozyskania zewnętrznego dofinansowania na realizację inwestycji powoduje, że możliwą czynnością prawną konstytuującą współpracę podmiotu publicznego i podmiotów prywatnych jest umowa partnerstwa zawierana w trybie art. 33 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020.

Mając do czynienia z silnym instytucjonalnie podmiotem publicznym i dużą, lecz rozdrobnioną grupą prywatnych właścicieli nieruchomości, należy mieć na uwadze następujące rozwiązanie:

- konieczność uprzywilejowania podmiotu publicznego, który ma wszelkie atuty do sprawnego przygotowania inwestycji, pozyskania źródeł finansowania u jej realizacji;
- konieczność zrzeszenia licznych prywatnych właścicieli nieruchomości np. w formie stowarzyszenia w celu wcielenia się w rolę partnera w umowie partnerskiej.

Struktura relacji w partnerstwie powinna kształtować się następująco:

- liderem partnerstwa jest gmina miejska Hrubieszów – realizująca we współpracy z partnerami zwykłymi wspólne założenie inwestycyjne;
- partnerami są osoby prawne, których rola obejmuje m.in. zapewnienie tytułów prawnych do nieruchomości objętych założeniem inwestycyjnym, zobowiązanie do wniesienia wkładu własnego w związku z pozyskaniem dofinansowania dla projektu.

Istotnym ograniczeniem na etapie aplikowania o dofinansowanie dla przedsięwzięcia może być wykluczenie z katalogu uprawnionych beneficjentów osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. Z tego powodu należy zabezpieczyć interesy tych osób przez powołanie podmiotu prawnego (stowarzyszenia), które będzie reprezentować ich interesy w porozumieniu.

Alternatywą dla omawianego wyżej modelu jest uruchomienie przez gminę miejską Hrubieszów procesu rewitalizacji w trybie ustawowym i zapewnienie dostępności narzędzi dla Specjalnej Strefie Rewitalizacji, które umożliwią uporządkowanie stanów prawnych, struktury właścicielskiej, a docelowo dotowanie procesów modernizacyjnych prywatnych nieruchomości.

## Spis dobrych praktyk

Dobra praktyka 1. Wzór wniosku o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym ..	55
Dobra praktyka 2. Wzór oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wraz z klauzulą informacyjną. ....	57
Dobra praktyka 3. Wzór zaproszenia do udziału w spotkaniu .....	64
Dobra praktyka 4. Pismo skierowane do właścicieli nieruchomości .....	66
Dobra praktyka 5. Wzór pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnej nieruchomości .....	69
Dobra praktyka 6. Wzór pełnomocnictwa oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane .....	72
Dobra praktyka 7. Wzór wniosku o sprostowanie błędu pisarskiego w księdze wieczystej .....	74
Dobra praktyka 8. Wzór powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .....	77
Dobra praktyka 9. Przykład kształtowania listy zbiorczej .....	81

## Spis tabel

Tabela 1. Wykaz koniecznych do realizacji działań w odniesieniu do obiektów kramów miejskich wynikających z posiadanych przez gminę miejska Hrubieszów aktów prawa miejscowego, uzgodnień i dokumentacji badawczej .....	16
Tabela 2. Wykaz procedur w procesie rewaloryzacji kramów miejskich, tzw. Sutek w Hrubieszowie .	17
Tabela 3. Podstawowe definicje zawarte w art. 3 ustawy Prawo budowlane .....	20
Tabela 4. Podstawowe źródła danych o nieruchomościach .....	37
Tabela 5. Zakres danych ewidencyjnych dostępnych w ewidencji gruntów i budynków .....	39
Tabela 6. Elementy Działów I-IV księgi wieczystej .....	47
Tabela 7. Wykaz dokumentów, które mogą potwierdzić prawo do nieruchomości .....	68
Tabela 8. Wykaz nieruchomości położonych w kompleksie kramów miejskich w Hrubieszowie wraz z informacją o ich stanie prawnym oraz podjętych czynnościach dotyczące regulacji stanów prawnych .....	101
Tabela 9. Przykładowy wzór listu intencyjnego .....	129
Tabela 10. Wykaz możliwych narzędzi z ustawy o rewitalizacji możliwych do zastosowania na obszarze rewitalizacji Hrubieszowa .....	132
Tabela 11. Porównanie cech modeli wykonawczych dedykowanych Gminie Miejskiej Hrubieszów .	135

## Spis schematów

Schemat 1. Podstawowe elementy zawarte w ewidencji gruntów i budynków .....	22
Schemat 2. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych, jedna księga wieczysta = jedna nieruchomość .....	23
Schemat 3. Zasada systemu realnego ksiąg wieczystych, jedna księga wieczysta = jedna nieruchomość dla kilku działek ewidencyjnych .....	25
Schemat 4. Elementy ustawowe stanu nieruchomości .....	33
Schemat 5. Elementy stanu prawnego nieruchomości .....	34
Schemat 6. Rodzaje danych ewidencyjny .....	40
Schemat 7. Dane ewidencyjne gromadzone ze względu na podmiot .....	41
Schemat 8. Podział operatu ewidencyjnego .....	49

Schemat 9. Elementy operatu ewidencyjnego.....	49
Schemat 10. Elementy operatu opisowo-kartograficznego - raportu podstawowego i raportu pomocniczego .....	50
Schemat 11. Problematyka stanu prawnego nieruchomości – nieaktualny a nieuregulowany stan prawny nieruchomości .....	52
Schemat 12. Problematyka stanu prawnego nieruchomości – metody postępowania.....	54
Schemat 13. Przebieg postępowania wywłaszczeniowego.....	86
Schemat 14. Etapy budowania Rejestru stanów prawnych nieruchomości .....	87
Schemat 15. Model organizacyjny przeznaczony dla właścicieli nieruchomości położonych w hrubieszowskich Sutkach planujących wspólne zamierzenie inwestycyjne .....	126
Schemat 16. Czynności prawne konieczne do podjęcia na poszczególnych etapach zaawansowania realizacji inwestycji modernizacyjnej w hrubieszowskich Sutkach .....	127

## Spis ilustracji

Rysunek 1. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieścia” Hrubieszowa .....	13
Rysunek 2. Wizualizacja Rynku w Hrubieszowie wraz z widokiem na kramy miejskie – laureat konkursu architektoniczno-urbanistycznego .....	16
Rysunek 3. Mapa stanu władania nieruchomości w kompleksie Sutek w Hrubieszowie .....	114
Zdjęcie 1. Wygląd pawilonu handlowego od strony ulicy Sutki w Hrubieszowie.....	12
Zdjęcie 2. Spotkanie z właścicielami nieruchomości w Sutkach w dniu 29 czerwca 2018 r. ....	62

## Załącznik nr 1 do Narzędziownika - Karta stanu prawnego nieruchomości

**KARTA nr .....**  
**STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**  
**nr ewidencyjny .....**

### I. Dane podstawowe:

1. Dane podmiotu/ firmy/lub nazwisko i imię właściciela, zarządcy nieruchomości lub osoby posiadającej prawo do nieruchomości:  
.....  
.....
2. Osoby reprezentujące podmiot/ firmę/nieruchomość:  
.....  
.....
3. Telefon kontaktowy: .....
4. Adres do korespondencji:  
.....  
.....
5. Adres nieruchomości:  
.....  
.....

### II. Dane dotyczące nieruchomości:

#### 1. Gruntowa

##### Informacje pochodzące z Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków

- 1.1. Nr księgi wieczystej.....
- 1.2. Brak księgi wieczystej, inne dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości.....  
.....  
.....
- 1.3. Powierzchnia nieruchomości .....m<sup>2</sup>
- 1.4. Położenie.....  
.....
- 1.5. Ogólne dane techniczne.....
- 1.6. Wartość.....
- 1.7. Funkcje użytkowe.....

##### Informacje pochodzące z wywiadu z osobą posiadającą tytuł do nieruchomości

- 1.8. Zobowiązania prawne wynikające z użytkowania (np. umowy dzierżawy, najmu długoterminowego lub użyczenia itp.) .....
- 1.9. Inne obciążenia nieruchomości.....

**Informacje uzyskane na podstawie inwentaryzacji, wizji lokalnej, wywiadów z innymi właścicielami, użytkownikami lub pracownikami.**

- 1.10. Stan zagospodarowania nieruchomości - (krótki opis)<sup>25\*</sup> .....
- .....
- .....
- 1.11. Wskazanie na stany faktyczne wynikające z użytkowania nieruchomości np. korzystanie bez pozwolenia lub tytułu prawnego, zasiedzenie .....
- .....

**2. Budynkowa**

**Informacje pochodzące z Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków**

- 2.1. Nr księgi wieczystej.....
- 2.2. Brak księgi wieczystej, inne dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości.....
- .....
- .....
- 2.3. Powierzchnia nieruchomości, w tym powierzchnia zabudowy .....m<sup>2</sup>
- 2.4. Położenie.....
- .....
- 2.5. Ogólne dane techniczne.....
- 2.6. Wartość.....
- 2.7. Funkcje użytkowe.....

**Informacje pochodzące z wywiadu z osobą posiadającą tytuł do nieruchomości**

- 2.8. Zobowiązania prawne wynikające z użytkowania (np. umowy dzierżawy, najmu długoterminowego, użyczenia itp.) .....
- 2.9. Inne obciążenia nieruchomości.....

**Informacje uzyskane na podstawie inwentaryzacji, wizji lokalnej, wywiadów z innymi właścicielami, użytkownikami lub pracownikami.**

- 2.10. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości - (krótki opis)<sup>26\*</sup> .....
- .....
- .....
- 2.11. Wskazanie na stany faktyczne wynikające z użytkowania nieruchomości np. korzystanie bez pozwolenia lub tytułu prawnego, zasiedzenie.....
- .....
- .....

**3. Lokalowa**

**Informacje pochodzące z Państwowej Ewidencji Gruntów i Budynków**

---

\* Stan zagospodarowania: 1 – nie zagospodarowany, 2 – częściowo zagospodarowany, 3 – zagospodarowany, 4 - częściowo zabudowany, 5 – całkowicie zabudowany.

- 3.1. Nr księgi wieczystej.....
- 3.2. Brak księgi wieczystej, inne dokumenty potwierdzające prawo do nieruchomości.....  
 .....  
 .....
- 3.3. Powierzchnia nieruchomości w tym powierzchnia użytkowa nieruchomości.....m<sup>2</sup>
- 3.4. Położenie.....  
 .....
- 3.5. Ogólne dane techniczne.....
- 3.6. Wartość.....
- 3.7. Funkcje użytkowe.....

**Informacje pochodzące z wywiadu z osobą posiadającą tytuł do nieruchomości**

- 3.8. Zobowiązania prawne wynikające z użytkowania (np. umowy dzierżawy, najmu długoterminowego lub użyczenia itp.) .....
- 3.9. Inne obciążenia nieruchomości.....

**Informacje uzyskane na podstawie inwentaryzacji, wizji lokalnej, wywiadów z innymi właścicielami, użytkownikami lub pracownikami.**

- 3.10. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości - (krótki opis)<sup>27\*</sup> .....
- .....
- .....
- 3.11. Wskazanie na stany faktyczne wynikające z użytkowania nieruchomości np. korzystanie bez pozwolenia lub tytułu prawnego, zasiedzenie .....
- .....
- .....

**4. Nieruchomość Prywatna**

**Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości**

- 4.1. Oznaczenie właściciela - osoba fizyczna / osoba prawna /ułamna osoba prawna\*\* .....
- 4.2. Nieruchomość stanowi/ nie stanowi<sup>28\*\*</sup> część majątku trwałego związanego z działalnością gospodarczą lub statutową zakreślonego podmiotu.....
- 4.3. Miejsce zamieszkania/ siedziba \*\* .....
- 4.4. Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków [Część I - O Księgi wieczystej, pkt. 1.6.] .....
- .....

**5. Nieruchomość Publiczna**

**Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości**

---

\*Określenie stanu technicznego za pomocą skali punktowej: 1 – bardzo zły, 2 – zły, 3 – średni, 4 –dobry, 5 – bardzo dobry.  
 \*\*Niepotrzebne skreślić.

- 5.1. Oznaczenie właściciela- Skarb Państwa /gmina /powiat / województwo  
.....
- 5.2. Nieoddane w użytkowanie wieczyste.....
- 5.3. Oddane w użytkowanie wieczyste.....
- 5.4. Nieruchomość stanowi/ nie stanowi\* część majątku trwałego związanego z działalnością gospodarczą lub statutową określonego podmiotu.....  
.....
- 5.5. Siedziba.....
- 5.6. Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków [Część I - O Księgi wieczyste, pkt. 1.6.]  
.....

## 6. Formy własności nieruchomości

### Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości

- 6.1. Własność.....
- 6.2. Współwłasność
  - 6.2.1. Łączna
    - 6.2.1.1. Mażeńska.....
    - 6.2.1.2. Spółki.....
  - 6.2.2. Ułamkowa  
Współwłaściciel/udział.....  
.....
- 6.3. Użytkowanie wieczyste.....
- 6.4. Odrębna własność lokalu  
.....  
.....

### Informacje dostępne są na podstawie innych dokumentów

- 6.5. Posiadanie .....
  - 6.5.1. Samoistne .....
  - 6.5.2. Zależne .....
  - 6.5.3. Wadliwe .....

## 7. Nieustalony stan prawny nieruchomości

### Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości

- 7.1. Ostrzeżenie w księdze wieczystej.....
- 7.2. Brak założonej księgi wieczystej, nieruchomości, których własność potwierdzają inne dokumenty.....
- 7.3. Nieruchomości w przedmiocie, których toczy się postępowanie o ustalenie prawa do nieruchomości
  - 7.3.1. Postępowanie administracyjne.....
  - 7.3.2. Postępowanie sądowe.....
  - 7.3.3. Wnioski o zmianę danych zawartych w księdze wieczystej.....
- 7.4. Niewłaściwe oznaczenia w księgach wieczystych.....

## 8. Nieaktualny stan prawny nieruchomości

### **Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości**

- 8.1. Nieznane miejsce pobytu właściciela.....
- 8.2. Nieprzeprowadzone postępowanie spadkowe.....
- 8.3. Nieruchomości, w przedmiocie których toczy się postępowanie sądowe dotyczące ustalenia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....

## **9. Ograniczone prawa**

### **Informacje zawarte w księdze wieczystej nieruchomości**

- 9.1. Użytkowanie .....
- 9.2. Służebność .....
- 9.2.1. Służebność osobista .....
- 9.2.2. Służebność gruntowa .....
- 9.3. Zastaw .....
- 9.4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....
- 9.5. Hipoteka .....

## **10. Formy ochrony nieruchomości**

### **Informacje zawarte w Dziale Ewidencji i Rejestru Zabytków Narodowego Instytutu Dziedzictwa**

- 10.1. Ochrona zabytków .....
- 10.2. Ujawnienie obiektu w ewidencji zabytków .....

### **Informacje zawarte w Centralnym rejestrze form ochrony prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska**

- 10.3. Ochrona przyrody .....
- 10.4. Ochrona środowiska .....

## **11. Formy zadłużenia**

### **Informacje zawarte w Narodowym Centrum Długów lub Krajowym Rejestrze Długów, pozyskane na podstawie innych dokumentów lub wywiadu bezpośredniego**

- 11.1. Kredyty konsumenckie .....
- 11.2. Zadłużenie czynszowe .....
- 11.3. Zadłużenie podatkowe .....

## **12. Potencjalne konsekwencje prawne zadłużenia**

- 12.1. Nieruchomość zagrożona zajęciem .....
- 12.2. Nieruchomość zagrożona licytacją .....
- 12.3. Nieruchomość zagrożona egzekucją .....

## **6. Sposób zagospodarowania działki– (opis)**



7. Zgłaszane problemy – (opis)

8. Inne uwagi

9. Załączniki – (ewentualne)

1. Wypis z księgi wieczystej
2. Wypis z ewidencji
3. Inne dokumenty.....

....., dnia .....

.....

Czytelny podpis pracownika

Źródło: opracowanie własne