



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 14 lutego 2025 roku

GN.680.11.2025

Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta Zgierza

W związku z jednym z tematów Państwa Komisji dotyczącym informacji na temat prowadzonych postępowań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości potencjalnie miejskich poniżej przedkładam niniejszy materiał.

Obecnie toczą się 22 postępowania w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości gruntowych znajdujące się na różnym etapie zaawansowania. Na podstawie analiz przeprowadzonych w latach 2023-2024 oszacowano liczbę około 90 nieruchomości w stosunku co do których występują przesłanki do ich nabycia na rzecz Gminy Miasto Zgierz, w omawianych w niniejszym materiale trybach postępowania.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości to długotrwały proces mający na celu ustalenie osób, którym przysługuje prawo własności, jak również postępowanie geodezyjno-prawne zmierzające do ustalenia zasięgu tego prawa poprzez określenie położenia linii granicznych.

Nabywanie prawa własności w trybie komunalizacji oraz zasiedzenia odbywa się poprzez skrupulatne zbieranie i analizowanie materiału dokumentalnego pozyskanego z rejestrów państwowych, takich jak ewidencja gruntów i księgi wieczyste, z archiwów własnych i innych instytucji oraz wszelkich źródeł informacji potencjalnie mających znaczenie w sprawie. Kluczowe znaczenie w sprawach o sądowe stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości mają również zeznania świadków, które potwierdzą okoliczności wskazane we wniosku. Wiele spraw jest utrudnionych poprzez zaszłości historyczne oraz zmiany prawa i ustroju samorządowego w Polsce. Niezbędne dla zwiększenia powodzenia realizacji wniosku przez właściwą instytucję jest możliwie najdokładniejsze ustalenie i opisanie stanu nieruchomości w różnych okresach czasu. W następstwie zebrania materiału dowodowego



tel. 42 71 95 100
fax 42 71 43 114

www.bip.zgierz.pl
www.miesto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz



oraz wyciągniętych wniosków z analizy sytuacji determinujących wybranie kierunków działań złożone zostaną do właściwych instytucji pisma wszczynające procedury nabycia.

Przepisy prawne stanowiące główną podstawę nabywania nieruchomości przez gminę to:

- art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.);
- art. 172 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.);
- art. 5 ust. 1 lub ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 462);
- art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572);
- art. 3 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (Dz. U. z 2023 poz. 1722).

Nabywanie nieruchomości w celu realizacji ustawowych zadań własnych gminy odbywa się oprócz zakupu i innych trybów poprzez postępowanie w trybie administracyjnym zwanym ogólnie komunalizacją oraz w trybie sądowo cywilnym w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia.

Komunalizacją w znaczeniu ogólnym objęte są nieruchomości bez uregulowanego stanu prawnego lub pozostające we władaniu osób trzecich oraz grunty z zasobu Skarbu Państwa.

Proces komunalizacji realizowany jest sukcesywnie od 1990 roku w miarę potrzeb gminy oraz ilości zgromadzonej dokumentacji uzasadniającej złożenie wniosku o rozpoczęcie postępowania przed właściwą instytucją. Priorytetem w podejmowaniu działań w omawianym temacie są nieruchomości na których gmina może przeznaczyć do realizacji lub realizuje zadania z zakresu komunikacji czyli spraw gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności, do którego dochodzi na skutek upływu określonego czasu. Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania nieruchomości



oraz upływu 20 lat (w przypadku zasiedzenia w dobrej wierze) lub 30 lat (w przypadku zasiedzenia w złej wierze). Zakłada się okres posiadania 30 lat dla postępowań, w których zasiadającym jest jednostka samorządu terytorialnego.

W przypadku zgromadzenia dokumentacji, która pozwala na wykazanie spełnienia przez Gminę Miasto Zgierz ww. przesłanek możliwe jest wystąpienie do sądu ze stosownym wnioskiem.


Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza
Bogdan Bączak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



