

SG
01.10.2026

URZĄD GMINY LICHNOWY
KANCELARIA OGÓLNA

WPŁ. 30-09-2026

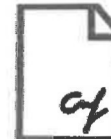
NR Z REJ. 5812110120261P

IŁOŚĆ ZAŁ.

PODPIS

SG

SG. 152.W. 61-2026



PODPIS ZAUFANY

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

2026-09-30

URZĄD GMINY LICHNOWY
AE:PL-65411-31987-EBFEU-28

Petycja – uregulowanie jedyne go ciągu komunikacyjnego w Borętach Drugich

Szanowny Panie Wójcie,

w załączeniu przekazuję petycję dotyczącą trwałego uregulowania jedyne go ciągu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do nieruchomości zamieszkiwanych przez 14 rodzin w Borętach Drugich. Wnoszę o podjęcie działań zmierzających do pozyskania gruntów pod drogę gminną, a w przypadku braku możliwości dobrowolnego nabycia – o zbadanie możliwości zastosowania procedury wywłaszczeniowej, po spełnieniu wymaganych prawem przesłanek.

W załączeniu przekazuję również odpowiedź Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 września 2026 r., znak DNI.mr.051.1.2026.

Z poważaniem

Załączniki

1. Petycja_do_Wojta_Gminy_Lichnowy_.pdf (SHA3-512, 29804f83e6572399ba44192406de501721d3e1d6bf597d65d5dad14143f71e32f78c9076c15c4ab6b034523b4cdf33e3e000cf8d221b1a29d3895a901245f0a4)

, 30 września 2026 r.

Do:

Wójta Gminy Lichnowy

Do wiadomości:

Wojewody Pomorskiego

PETYCJA

**w sprawie podjęcia zdecydowanych działań w celu trwałego uregulowania
jedynego ciągu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do nieruchomości
zamieszkiwanych przez 14 rodzin w Borętach Drugich, w tym podjęcia działań
zmierzających do pozyskania gruntów pod drogę gminną, a w przypadku braku
możliwości ich dobrowolnego nabycia - zastosowania, po spełnieniu ustawowych
przesłanek, procedury wywłaszczeniowej**

Szanowny Panie Wójcie,

Zwracam się z niniejszą petycją w sprawie wieloletniego i dotychczas nierozwiązanego problemu prawnego uregulowania dostępu drogowego w Borętach Drugich.

Przedmiotowy ciąg komunikacyjny ma szczególne znaczenie, ponieważ stanowi jedyny faktyczny dojazd do nieruchomości zamieszkiwanych przez 14 rodzin.

Jedyny ciąg komunikacyjny zapewniający dojazd do tych nieruchomości przebiega przez działki nr 10/3, 40/4, 40/7 i 40/12, obręb Boręty.

Nie chodzi zatem o wybór pomiędzy kilkoma możliwymi drogami ani o stworzenie alternatywnego dojazdu do jednej nieruchomości. Jest to jedyny istniejący ciąg komunikacyjny zapewniający dojazd do tych nieruchomości. Problem dotyczy więc bezpieczeństwa i podstawowych warunków funkcjonowania całej grupy mieszkańców.

Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie tego ciągu komunikacyjnego znajduje się nieruchomość stanowiąca własność Gminy Lichnowy – działka nr 40/17, na której znajduje się plac zabaw. Oznacza to, że z tego układu komunikacyjnego korzysta również infrastruktura służąca lokalnej społeczności.

I. Najnowsze stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi

W dniu 30 września 2026 r. Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydało zawiadomienie o sposobie załatwienia mojej skargi, znak DNI.mr.051.1.2026.

Ministerstwo potwierdziło, że przedmiotem sprawy jest brak prawnego uregulowania dostępu do działek nr 40/13 i 40/32.

Co szczególnie istotne, Ministerstwo wskazało, że działki nr 10/3, 40/4, 40/7 oraz 40/12, zbyte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1995 r., były w dokumentacji oznaczone jako drogi.

Ministerstwo zaznaczyło, że samo historyczne oznaczenie działek jako dróg nie przesądza o istnieniu prawa przejazdu ani o treści zobowiązań wynikających z umów sprzedaży. Nie zmienia to jednak faktu, że dokumentacja państwowa potwierdza historyczne funkcjonowanie tego układu komunikacyjnego.

Co więcej, istniejący ciąg komunikacyjny jest do dziś faktycznie wykorzystywany jako jedyny dojazd do nieruchomości zamieszkiwanych przez 14 rodzin.

II. Problem był już wielokrotnie przedmiotem działań Gminy i KOWR

Ministerstwo potwierdziło, że Oddział Terenowy KOWR w Pruszczu Gdańskim podejmował wraz z Gminą Lichnowy oraz właścicielami nieruchomości próby wypracowania rozwiązania.

Odbyły się spotkania w dniach: 5 marca 2024 r., 12 czerwca 2024 r. oraz 19 lutego 2025 r. Podczas tych spotkań rozważano między innymi sprzedaż lub zamianę nieruchomości.

Pomimo tych działań trwałe rozwiązanie nie zostało osiągnięte. Oznacza to, że dotychczasowa droga polegająca na rozmowach i próbach dobrowolnego porozumienia nie doprowadziła do zakończenia problemu.

W tej sytuacji dalsze pozostawanie wyłącznie na etapie rozmów nie może być traktowane jako wystarczające działanie.

III. Stanowisko obecnych właścicieli i oczekiwania finansowe

Szczególne znaczenie ma stanowisko przedstawione przez Ministerstwo w odniesieniu do oczekiwań obecnych właścicieli prywatnych gruntów.

Ministerstwo wskazało, że właściciele przedstawili wstępne oczekiwania finansowe rzędu kilku milionów złotych.

Jednocześnie Ministerstwo wskazało, że oczekiwania te były znacząco wyższe od wartości tych gruntów wynikającej z ich dotychczasowego sposobu użytkowania.

Ministerstwo stwierdziło również, że nabycie przez KOWR ponad 3 ha gruntów za taką cenę, a następnie ich nieodpłatne przekazanie Gminie i finansowanie remontu drogi wiązałoby się z koniecznością poniesienia znacznych, nieuzasadnionych nakładów ze środków publicznych.

Nie kwestionuję prawa własności obecnych właścicieli. Nie można jednak oczekiwać, że Gmina będzie bez ograniczeń akceptowała wielomilionowe oczekiwania dotyczące gruntów, których dotychczasowe wykorzystanie ma charakter komunikacyjny i które są niezbędne do zapewnienia jedynego dojazdu do 14 rodzin.

Środki publiczne powinny być wydatkowane racjonalnie i gospodarnie, z uwzględnieniem interesu całej wspólnoty samorządowej.

IV. Szczególne znaczenie ma fakt, że Gmina od lat faktycznie utrzymuje ten ciąg komunikacyjny

Niezwykle istotną okolicznością jest również to, że sama Gmina Lichnowy od kilku lat faktycznie utrzymuje przedmiotowy ciąg komunikacyjny.

Jak wynika z wcześniejszej odpowiedzi Gminy na mój wniosek, Gmina wykonuje na tym ciągu czynności związane z jego utrzymaniem, w szczególności w okresie zimowym zapewnia odśnieżanie oraz posypywanie nawierzchni piaskiem.

Jest to bardzo istotny fakt. Z jednej strony mamy prywatny status gruntów, a z drugiej – faktyczne wykonywanie przez Gminę czynności związanych z utrzymaniem ciągu komunikacyjnego służącego mieszkańcom.

Jednocześnie obecni prywatni właściciele – jak wynika z dotychczasowych ustaleń – nie chcą przejmować na siebie obowiązków związanych z takim utrzymaniem.

W praktyce oznacza to, że Gmina już obecnie ponosi koszty i wykonuje czynności służące zapewnieniu mieszkańcom przejezdności tego ciągu. Nie można więc traktować tej drogi jako

całkowicie prywatnego przedsięwzięcia pozbawionego związku z zadaniami publicznymi Gminy.

V. Gmina posiada również własną nieruchomość zlokalizowaną przy tym ciągu

Dodatkowym argumentem przemawiającym za publicznym znaczeniem tego układu komunikacyjnego jest fakt, że w tej części znajduje się gminna działka nr 40/17, na której znajduje się plac zabaw.

Plac zabaw stanowi element infrastruktury służącej mieszkańcom. Dojazd do tego miejsca, podobnie jak do nieruchomości zamieszkiwanych przez 14 rodzin, odbywa się w ramach tego samego istniejącego układu komunikacyjnego.

W konsekwencji przedmiotowy ciąg komunikacyjny pełni funkcję nie tylko dojazdu do prywatnych nieruchomości, ale służy również korzystaniu z gminnej infrastruktury publicznej.

VI. Nie ma realnej alternatywy komunikacyjnej

Przedmiotowy ciąg jest jedynym dojazdem do nieruchomości zamieszkiwanych przez 14 rodzin. Jego zamknięcie lub ograniczenie oznaczałoby realny problem komunikacyjny dla całej grupy mieszkańców.

Ministerstwo wskazało, że obecnie mieszkańcy mają faktyczną możliwość korzystania z istniejącej drogi, ponieważ właściciele deklarowali, że nie zamierzają ograniczać przejazdu ani zamykać drogi.

Jednocześnie Ministerstwo wyraźnie stwierdziło, że problem dotyczy przede wszystkim uregulowania stanu prawnego dostępu. Nie można zatem uznać obecnej sytuacji za rozwiązanie docelowe. Deklaracja obecnych właścicieli, że nie zamierzają obecnie ograniczać przejazdu, nie zastępuje trwałego tytułu prawnego.

VII. KOWR nie może rozwiązać problemu - Ministerstwo wskazuje na Gminę

Ministerstwo wskazało, że KOWR nie posiada instrumentów pozwalających na jednostronne zobowiązanie obecnych właścicieli do udostępnienia gruntu pod drogę ani na jednostronne ustanowienie służebności.

Jednocześnie Ministerstwo jednoznacznie stwierdziło: „budowa drogi gminnej stanowiącej dojazd do miejsca zamieszkania skarżącego należy do zadań własnych gminy, nie zaś do właściwości KOWR”.

Wobec takiego stanowiska dalsze oczekiwanie, że KOWR rozwiąże problem, nie znajduje uzasadnienia. Skoro KOWR wskazuje na brak swoich kompetencji, a Ministerstwo wskazuje Gminę jako podmiot właściwy w zakresie drogi gminnej, konieczne jest podjęcie przez Gminę konkretnych działań.

VIII. Brak dobrowolnego rozwiązania oznacza konieczność przejścia do kolejnego etapu

Nie domagam się pozbawienia kogokolwiek własności bez podstawy prawnej. Zwracam się natomiast o wykorzystanie wszystkich instrumentów przewidzianych przez prawo.

Dotychczas odbyły się wielokrotne spotkania; rozważano nabycie i zamianę gruntów; nie doszło do trwałego porozumienia; przedstawiono oczekiwania finansowe rządu kilku milionów złotych; Ministerstwo wskazało, że oczekiwania te znacząco przewyższają wartość gruntów wynikającą z ich dotychczasowego sposobu użytkowania; Ministerstwo wskazało na nieuzasadnione nakłady publiczne w przypadku zaakceptowania takiego rozwiązania; KOWR wskazał na brak możliwości jednostronnego rozwiązania problemu; jednocześnie Gmina faktycznie utrzymuje ten ciąg komunikacyjny, w tym w okresie zimowym.

W tych okolicznościach nie ma racjonalnych podstaw do dalszego odkładania rozwiązania sprawy wyłącznie w oczekiwaniu na dobrowolne porozumienie.

Jeżeli dobrowolne nabycie nie jest możliwe na warunkach racjonalnych i zgodnych z zasadami gospodarowania środkami publicznymi, Gmina powinna przejść do zbadania kolejnego instrumentu przewidzianego prawem.

IX. Wnioski

- podjęcie formalnych działań zmierzających do trwałego uregulowania statusu jedynego ciągu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do nieruchomości 14 rodzin w Borętach Drugich;
- uwzględnienie faktu, że przedmiotowy ciąg jest jedynym dojazdem do tych nieruchomości;
- uwzględnienie faktu, że z tego samego ciągu korzysta gminna infrastruktura publiczna znajdująca się na działce nr 40/17, tj. plac zabaw;
- uwzględnienie faktu, że Gmina od kilku lat faktycznie utrzymuje ten ciąg komunikacyjny, w tym wykonuje czynności związane z odśnieżaniem i posypywaniem nawierzchni;
- przeprowadzenie pełnej analizy prawnej, geodezyjnej i ekonomicznej możliwości trwałego przejścia i uregulowania tego ciągu jako drogi gminnej;
- przeprowadzenie wymaganych prawem rokowań z obecnymi właścicielami;
- uwzględnienie stanowiska Ministerstwa dotyczącego wielomilionowych oczekiwań finansowych właścicieli oraz nieuzasadnionych nakładów publicznych;
- w przypadku braku możliwości dobrowolnego nabycia nieruchomości na racjonalnych i możliwych do zaakceptowania przez Gminę warunkach – formalne zbadanie przesłanek zastosowania procedury wywłaszczeniowej;
- jeżeli analiza wykaże spełnienie ustawowych przesłanek – podjęcie czynności niezbędnych do wszczęcia właściwego postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Gminy Lichnowy;
- przedstawienie Radzie Gminy oraz mieszkańcom informacji o podjętych działaniach i ich wynikach;
- przedstawienie harmonogramu dalszych czynności prowadzących do trwałego rozwiązania sprawy.

X. Podsumowanie

Przedmiotowa sprawa trwa od wielu lat. Nie chodzi o stworzenie nowego, alternatywnego połączenia drogowego. Chodzi o jedyny istniejący ciąg komunikacyjny, przebiegający przez działki nr 10/3, 40/4, 40/7 i 40/12, obręb Boręty, z którego korzysta 14 rodzin, a przy którym znajduje się gminna działka nr 40/17 z placem zabaw.

Co więcej, sama Gmina od kilku lat faktycznie utrzymuje ten ciąg, w tym wykonuje zimowe odśnieżanie i posypywanie nawierzchni.

Jednocześnie obecni właściciele nie zapewniają takiego utrzymania, a przedstawione przez nich oczekiwania finansowe zostały określone przez Ministerstwo na poziomie kilku milionów złotych.

Ministerstwo wskazało przy tym, że oczekiwania te znacząco przewyższały wartość gruntów wynikającą z ich dotychczasowego sposobu użytkowania oraz że przyjęcie takiego rozwiązania oznaczałoby znaczne, nieuzasadnione nakłady publiczne.

Ministerstwo potwierdziło również historyczne oznaczenie części tych gruntów jako dróg oraz fakt prowadzenia wielokrotnych rozmów przez KOWR, Gminę i właścicieli.

Wreszcie Ministerstwo jednoznacznie wskazało, że budowa drogi gminnej należy do zadań własnych Gminy.

Wobec powyższego zwracam się o zdecydowane przejście od etapu wieloletnich rozmów do etapu formalnych działań prowadzących do trwałego rozwiązania problemu.

X. Podsumowanie

Jeżeli dobrowolne nabycie gruntów nie jest możliwe na warunkach racjonalnych i możliwych do zaakceptowania przez Gminę, zwracam się o zbadanie i – w przypadku spełnienia wszystkich wymaganych prawem przesłanek – uruchomienie procedury wywłaszczeniowej.

Nie chodzi o pozbawienie kogokolwiek własności bez podstawy prawnej. Chodzi o to, aby 14 rodzin korzystających z jedyne go ciągu komunikacyjnego oraz gminna infrastruktura publiczna nie pozostawały przez kolejne lata w stanie prawnej niepewności, podczas gdy Gmina już dziś faktycznie utrzymuje ten ciąg komunikacyjny.

Z poważaniem

ZAŁĄCZNIK

Odpowiedź Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi z dnia 30 września 2026 r.

Znak sprawy: DNI.mr.051.1.2026

Poniżej załączono pełną treść oryginalnego pisma Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi.



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 30 września 2026 r.
znak sprawy: DNI.mr.051.1.2026

Pan Tomasz Bieliński
e-Doręczenia

Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi

Na podstawie art. 237 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691), informuję, że skargę z dnia 28 sierpnia 2026 r.: „na sposób załatwienia sprawy przez KOWR – brak zapewnienia dojazdu do nieruchomości w Borętach Drugich”

- uznaję za bezzasadną.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 826, z późn. zm.), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (powoływanemu dalej jako „KOWR”), wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. ustawy, KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Zatem jedynym podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jest KOWR.

Przedmiotem skargi jest sposób załatwienia przez KOWR sprawy braku dostępu do nieruchomości oznaczonej jako działki o nr 40/13 i 40/32, położonej w miejscowości Boręty Drugie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu, jakoby stanowisko KOWR sprowadzało problem wyłącznie do stwierdzenia braku określonych dokumentów w archiwum, wyjaśnić należy, że ustalenie to nie stanowiło samoistnej podstawy zamknięcia sprawy, lecz element szerszej oceny stanu faktycznego i prawnego. KOWR ustalił, że nieruchomości oznaczone obecnie jako działki o nr: 10/3, 40/4, 40/7 oraz 40/12, obręb Boręty, zostały zbyte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1995 r., zaś w dokumentacji pozostającej w dyspozycji KOWR nie odnaleziono materiałów wskazujących na obowiązek zachowania szczególnych rozwiązań komunikacyjnych po dokonaniu tej sprzedaży, ani na ustanowienie lub planowanie ustanowienia służebności przejazdu na rzecz właścicieli działek o nr 40/13 i 40/32. Przekazano przy tym Panu dostępne materiały archiwalne, w tym m.in. mapy sytuacyjne i ewidencyjne obrębu Boręty, zestawienia gruntów oraz wypis z rejestru gruntów, z których wynika, że działki o nr: 10/3, 40/4, 40/7 i 40/12, były oznaczone jako drogi. Prawidłowo jednak wskazano, że oznaczenie to ma znaczenie wyłącznie dla odtworzenia historycznego układu komunikacyjnego i nie przesądza samo w sobie o istnieniu po stronie ówczesnych nabywców prawa przejazdu ani o treści zobowiązań stron umów sprzedaży z 1995 r. Podkreślenia wymaga również, że akt notarialny dokumentujący sprzedaż nie podlega udostępnieniu w trybie dostępu do informacji publicznej, co zostało przez KOWR wyjaśnione, a co nie jest równoznaczne z odmową zbadania sprawy.

Nie sposób również podzielić zarzutu, jakoby KOWR nie wskazał żadnych działań zmierzających do rozwiązania opisanego problemu. Oddział Terenowy KOWR w Pruszczu Gdańskim podjął bowiem konkretne kroki w celu wypracowania rozwiązania problemu dostępu do drogi publicznej dla mieszkańców Boręt, organizując wspólnie z Gminą Lichnowy oraz właścicielami nieruchomości stanowiących drogę spotkania w dniach 5 marca 2024 r., 12 czerwca 2024 r. oraz 19 lutego 2025 r., podczas których rozważano prawne możliwości uregulowania dostępu, w tym sprzedaż lub zamianę nieruchomości gruntowych. W odpowiedzi na propozycję Wójta Gminy Lichnowy dotyczącą wykupu przez KOWR działek o nr

10/3, 40/4 i 40/7 z zamiarem ich nieodpłatnego przekazania Gminie, właściciele nieruchomości wskazali wstępnie oczekiwania finansowe rzędu kilku milionów złotych, znacząco przewyższające wartość tych gruntów wynikającą z ich dotychczasowego sposobu użytkowania. Nabycie przez KOWR ponad 3 ha gruntów za tak ustaloną cenę, a następnie ich nieodpłatne przekazanie ww. Gminie i finansowanie remontu drogi, wykraczałoby poza ustawowy zakres działalności KOWR i wiązałoby się z koniecznością poniesienia znacznych, nieuzasadnionych nakładów ze środków publicznych. Podkreślić przy tym należy, że pomimo przeprowadzonych rozmów do Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim nie wpłynęło od właścicieli nieruchomości żadne oficjalne pismo zawierające konkretną propozycję lub ostateczne stanowisko w kwestii warunków sprzedaży bądź zamiany gruntów, wobec czego brak jest obecnie możliwości podjęcia przez KOWR jakichkolwiek wiążących działań wobec nieruchomości niebędących jego własnością, bez zgody ich właścicieli. Wskazuje to, że przyczyną braku dotychczasowego rozwiązania problemu jest brak porozumienia po stronie właścicieli prywatnych gruntów, nie zaś zaniechanie lub bierność KOWR.

Odnosić należy również, że z ustaleń Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim wynika, iż mieszkańcy mają zapewnioną faktyczną możliwość korzystania z istniejącej drogi, a właściciele nieruchomości, na spotkaniach organizowanych przez Urząd Gminy Lichnowy, deklarowali, że nie zamierzają ograniczać przejazdu ani zamykać drogi dla mieszkańców. Oznacza to, że zgłaszany problem dotyczy przede wszystkim uregulowania stanu prawnego dostępu do nieruchomości, a nie faktycznego braku możliwości dojazdu do niej, co oczywiście nie umniejsza znaczenia sprawy, lecz wskazuje, że jej rozwiązanie wymaga uregulowania stosunków własnościowych między zainteresowanymi podmiotami, a nie jednostronnej ingerencji KOWR w prawa właścicieli nieruchomości.

Co do zarzutu, że problem dojazdu zgłaszany był już pod koniec lat 90. przez ówczesnych mieszkańców, wskazać należy, że twierdzenia te nie znalazły potwierdzenia. Okoliczność ta, jakkolwiek nie stanowi podstawy do zanegowania faktu ewentualnych wystąpień, ogranicza obiektywnie możliwość dokonania w tym zakresie dalszych, wiążących ustaleń faktycznych po upływie tak długiego czasu, w szczególności wobec braku wskazania przez skarżącego konkretnych dokumentów,

adresatów, czy dat takich wystąpień, które umożliwiłyby ich odnalezienie w zasobach archiwalnych innych organów.

Nie zasługuje na uwzględnienie stanowisko Skarżącego, zgodnie z którym sam fakt wieloletniego, faktycznego korzystania przez mieszkańców z istniejącego ciągu komunikacyjnego, a także brak formalnego kwestionowania transakcji przez trzy dekady, nie zwalnia państwa z obowiązku wyjaśnienia okoliczności rozdysponowania nieruchomości w 1995 r. Wieloletnie korzystanie z drogi stanowi niewątpliwie istotny fakt o znaczeniu społecznym i historycznym, nie może być ono jednak utożsamiane z istnieniem wady prawnej czynności sprzedaży dokonanej niemal trzydzieści lat temu. Ocena prawidłowości takiej transakcji wymagałaby wykazania konkretnych naruszeń przepisów obowiązujących w dacie jej zawarcia, czego Skarżący, mimo obszernej argumentacji, nie uczynił, ograniczając się do przedstawienia przypuszczeń oraz wskazania okoliczności niekorzystnych w skutkach, lecz niedowodzących wadliwości samej czynności prawnej. W tym stanie rzeczy KOWR zasadnie przyjął, że domniemania dotyczące ewentualnych nieprawidłowości sprzed trzech dekad nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do podejmowania działań zmierzających do podważenia skuteczności umowy sprzedaży z 1995 r., zwłaszcza że od tego czasu doszło do szeregu następnych i nieodwracalnych skutków prawnych związanych z wykonywaniem prawa własności przez kolejnych nabywców nieruchomości. Ewentualne podważenie ważności takiej czynności prawnej może nastąpić wyłącznie w postępowaniu przed sądem powszechnym, bowiem KOWR nie posiada kompetencji do dokonywania wiążącej oceny legalności działań swojego poprzednika prawnego w sposób skutkujący unieważnieniem lub podważeniem zawartych umów cywilnoprawnych.

Odnosząc się do kwestii zobowiązania KOWR do zbadania, czy przy sprzedaży nieruchomości w 1995 r. analizowano dostęp komunikacyjny oraz na jakiej podstawie dokonano rozdysponowania gruntów, wskazać należy, że KOWR nie dysponuje instrumentami prawnymi pozwalającymi na prowadzenie tego rodzaju postępowania wyjaśniającego w sposób wiążący dla stron obecnie istniejącego sporu o charakterze cywilnoprawnym. Ustalenia takie, nawet gdyby zostały poczynione, nie mogłyby prowadzić do nałożenia na obecnych właścicieli nieruchomości sąsiednich

obowiązku udostępnienia gruntu pod drogę ani do jednostronnego ustanowienia służebności.

Za niezasadny należy uznać również zarzut braku uwzględnienia przez KOWR praktycznego i społecznego wymiaru sprawy, w tym trudnej sytuacji rodzinnej i zdrowotnej ojca Skarżącego oraz stanu technicznego istniejącej drogi dojazdowej. Okoliczności te, choć niewątpliwie doniosłe i niekwestionowane, nie mogą prowadzić do rozszerzenia kompetencji KOWR poza granice wyznaczone przepisami prawa. Nieruchomości, przez które miałby przebiegać dojazd do posesji Skarżącego, pozostają od wielu lat poza Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa i stanowią własność prywatną, wobec czego KOWR nie jest właściwy do rozstrzygania sporów cywilnoprawnych pomiędzy ich właścicielami, narzucania warunków korzystania z gruntów prywatnych ani jednostronnego ustanawiania na nich służebności. Uregulowanie dostępu do drogi publicznej może nastąpić w drodze dobrowolnego porozumienia zainteresowanych właścicieli, a w razie braku takiego porozumienia i spełnieniu przesłanek ustawowych – w postępowaniu sądowym o ustanowienie drogi koniecznej, stosownie do art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795), zgodnie z którym właściciel nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej.

Wskazać należy ponadto, że budowa drogi gminnej stanowiącej dojazd do miejsca zamieszkania skarżącego należy do zadań własnych gminy, nie zaś do właściwości KOWR. Okoliczność, że Gmina Lichnowy nie realizuje takiej inwestycji z uwagi na koszty, nie może uzasadniać przenoszenia ciężaru rozstrzygnięcia tej kwestii na KOWR poprzez kwestionowanie ważności transakcji sprzedaży sprzed trzydziestu lat, do czego zmierza w istocie znaczna część argumentacji Skarżącego.

Reasumując, KOWR, działając w granicach swoich kompetencji, udzielił Skarżącemu wyczerpujących wyjaśnień, przekazał dostępne materiały archiwalne, podjął realne działania we współpracy z Gminą Lichnowy zmierzające do wypracowania trwałego rozwiązania problemu dostępu do drogi oraz wskazał właściwą drogę dochodzenia roszczeń związanych z dostępem do drogi publicznej. Jednocześnie brak jest podstaw

do stwierdzenia, że działanie KOWR w niniejszej sprawie było sprzeczne z prawem, nierzetelne lub nieuzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, skargę należało uznać za bezzasadną.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Jacek Czerniak
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),
- (2) ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 826, z późn. zm.),
- (3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795).

Klauzula informacyjna o zasadach przetwarzania Państwa/Pani/Pana danych osobowych dostępna jest pod adresem:
www.gov.pl/rolnictwo/polityka-przetwarzania-danych-osobowych