WOJEWODA MAZOWIECKI

Siedlce, 03
listopada 2026 r.

SPN-S.7533.4.493.2024.PR

D E C Y Z J A Nr 1111/S/2026

Na podstawie art. 73 ust. 1 i 3, w związku z art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.) , a także art. 104 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)

po rozpatrzeniu

wniosku Burmistrza Miasta Ząbki z dnia 02.11.2020 r. znak: GiGN.682.13.2020.IK sprostowanego pismem z dnia 07.05.2026 r. (ostatecznie uzupełnionego dnia 17 czerwca 2026 r.)

s t w i e r d z a m

nabycie przez **Gminę Ząbki,** z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 roku, prawa własności nieruchomości, położonej **w obrębie 0050,03-26,** oznaczonej na mapie nieruchomości do wydania decyzji deklaratoryjnej nabycia własności z dniem 1 stycznia 1999 rzecz gminy Ząbki gruntów zajętych pod ul. Bratnią w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Wołomińskiego w dniu 5 maja 2026 r. pod numerem P.1434.2026.3367, jako **działka nr 19/2 o pow. 0,1480 ha,** zajętej w dniu 31 grudnia 1998 r. pod **drogę publiczną gminną – część ul. Bratniej w Ząbkach.**

Przedmiotowa nieruchomość w dniu 31 grudnia 1998 r. stanowiła część działki ewidencyjnej nr 19 i w dacie tej oraz obecnie posiadała nieuregulowany stan prawny.

Ostateczna decyzja o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości zatwierdza podział i stanowi podstawę do wpisu prawa własności w księdze wieczystej.

U z a s a d n i e n i e

Wnioskiem z dnia 02.11.2020 r. znak: GiGN.682.13.2020.IK sprostowanego pismem z dnia 07.05.2026 r. Burmistrz Miasta Ząbki wystąpił o stwierdzenie nabycia przez Gminę Ząbki z dniem 1 stycznia 1999 r., z mocy przepisu art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872, ze zm.),* prawa własności opisanej wyżej nieruchomości położonej w obrębie 0050,03-26 Ząbki, a zajętej pod drogę publiczną gminną – część ul. Bratniej w Ząbkach.

Przepis art. 73 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi, że nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego, za odszkodowaniem. Podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest ostateczna decyzja wojewody (ust. 3).

Nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie przytoczonego wyżej przepisu uzależnione jest od łącznego spełnienia w dniu 31 grudnia 1998 r. następujących przesłanek:

- zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną,
- pozostawania nieruchomości we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- braku przysługiwania prawa własności nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego.

Brak spełnienia którejkolwiek z powyższych przesłanek stoi na przeszkodzie uwłaszczeniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z dniem 1 stycznia 1999 r. w nieruchomości na podstawie tego przepisu.

Przepisy powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 roku *Przepisy wprowadzające* nie zawierają definicji pojęcia „drogi publiczne”. W związku z tym definicję tego pojęcia należy przyjąć z ustawy o drogach według stanu prawnego obowiązującego na dzień 31 grudnia 1998 roku. Zgodnie z art. 1, art. 2 ust. 1 i 2 oraz art. 10 ustawy o drogach, drogą publiczną była droga zaliczona na podstawie tej ustawy, ze względu na funkcje w sieci drogowej, do jednej z kategorii dróg: krajowych, wojewódzkich, gminnych, lokalnych miejskich lub zakładowych, z której mógł korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem i wyjątkami przewidzianymi w ustawie lub w przepisach szczególnych.

Z powyższego wynika, że podstawową cechą drogi publicznej na dzień 31 grudnia 1998 roku było zaliczenie drogi powszechnie dostępnej do jednej z ustawowych kategorii dróg. Stwierdzenie zaistnienia przesłanki zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną wymaga

ustalenia przestrzennego zakresu zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną.

Drogą publiczną lub pasem drogowym takiej drogi w rozumieniu ustawy o drogach był w dniu 31 grudnia 1998 roku i nadal nim pozostaje wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych, wraz z leżącymi w jej ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami postojowymi oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu, chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drogami zbiorczymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu (art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o drogach).

Przestrzenny zasięg działania art. 73 ust. 1 ustawy w odniesieniu do zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną determinowany jest możliwością zakwalifikowania danego stanu faktycznego z dnia 31 grudnia 1998 roku do przedstawionej wyżej definicji drogi jako urządzenia technicznego, stanowiącego zorganizowaną całość funkcjonalną, podporządkowaną utrzymaniu i eksploatacji ciągów ruchu pojazdów i pieszych.
O przestrzennych granicach zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną rozstrzyga, zatem stan jej urządzenia w dniu 31 grudnia 1998 roku, bądź stan i sposób korzystania z niej.

Z przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji, tj.

- mapy nieruchomości do wydania decyzji deklaratoryjnej nabycia własności z dniem 1 stycznia 1999 rzecz gminy Ząbki gruntów zajętych pod ul. Bratnią w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Wołomińskiego w dniu 5 maja 2026 r. pod numerem P.1434.2026.3367, wskazującej na zajęcie działek nr 19/2 o pow. 0,1480 ha, zajętej w dniu 31 grudnia 1998 r. pod drogę publiczną wraz operatem technicznym stanowiącym załącznik do mapy,
- informacji zawartej we wniosku Burmistrza Miasta Ząbki z dnia 02.11.2020 r. znak: GiGN.682.13.2020.IK,

wynika, że działka nr 19/2 o pow. 0,1480 ha, położona w obrębie 0050,03-26 miasto Ząbki w dniu 31 grudnia 1998 r. była zajęta drogę publiczną gminną – lokalną miejską ulicę Bratnią zaliczoną do kategorii dróg lokalnych miejskich na podstawie Uchwały nr 245 Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 maja 1988 r., w sprawie zaliczenia dróg publicznych na terenie M. St. Warszawy i województwa stołecznego warszawskiego do kategorii dróg lokalnych miejskich oraz dróg gminnych (Dziennik Urzędowy Woj. Stołecznego Warszawskiego Nr 17, poz. 186 - załącznik nr 32 poz. 6).

W myśl art. 103 ust. 2 powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 roku dotychczasowe drogi gminne i lokalne miejskie stają się z dniem 1 stycznia 1999 roku drogami

gminnymi. Drogi gminne – zgodnie z art. 2 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych – stanowią własność gminy.

Nieruchomość będąca przedmiotem wystąpienia w dniu 31 grudnia 1998 r. nie stanowiła własności Skarbu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego, co potwierdza oświadczenie Starosty Wołomińskiego z dnia 15 listopada 2024 r.nr WGN.680.1.489.2024.EG oraz oświadczenie Burmistrza Miasta Ząbki z dnia 02.11.2020 r. nr GiGN.682.13.2020.IK.

Przedmiotowa nieruchomość w dniu 31 grudnia 1998 r. stanowiła część działki ewidencyjnej nr 19 i w dacie tej oraz obecnie posiada nieuregulowany stan prawny.

W toku postępowania ustalono, iż na dzień 31 grudnia 1998 r. dla przedmiotowej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, jak również brak było innych dokumentów potwierdzających, że określonym osobom przysługuje do niej prawo rzeczowe. Zatem na dzień 31 grudnia 1998 r. była nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2026 r. poz. 399) nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym jest nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe (art. 113 ust. 7).

Obwieszczeniem z dnia 19 maja 2026 r. przesłanym do Starosty Powiatu Wołomińskiego i Burmistrza Miasta Ząbki, Wojewoda Mazowiecki zawiadomił o zgromadzeniu materiału dowodowego w sprawie stwierdzenia nabycia przez nabycia przez Gminę Ząbki, z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 roku, prawa własności nieruchomości, położonej w obrębie 0050,03-26 miasto Ząbki, oznaczonej na mapie nieruchomości do wydania decyzji deklaratoryjnej nabycia własności z dniem 1 stycznia 1999 r. na rzecz gminy Ząbki gruntów zajętych pod ul. Bratnią w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) opracowaną w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych przyjętej do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wołominie w dniu 05.05.2026 r. pod nr P.1434.2026.3367, jako działka nr 19/2 o pow. 0,1480 ha, zajętej w dniu 31 grudnia 1998 r. pod część drogi publicznej gminnej – ul. Bratnią w Ząbkach. W terminie 14 dni od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości, nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione w/w przesłanki art. 73 ust. 1 ustawy, tj. nieruchomość w dniu 31 grudnia 1998 r. była zajęta pod drogę publiczną i w dacie tej nie stanowiła własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W myśl przepisów o drogach publicznych do zarządcy drogi należy w szczególności utrzymanie nawierzchni drogi, chodników, drogowych obiektów inżynierskich, urządzeń zabezpieczających ruch i innych urządzeń związanych z drogą. Czynności te świadczą o wykonywaniu władztwa publicznego. Dlatego w orzecznictwie administracyjnym wskazuje się, iż dla udowodnienia przesłanki władania nieruchomością należy wykazać wykonywanie prac związanych m.in. z utrzymaniem drogi, jej konserwacją, modernizacją, odśnieżaniem (np. wyrok NSA z dnia 14 listopada 2008 r. sygn. akt I OSK 1471/2007 LexPolonica 1972653).

Ustalono, że niniejsza droga publiczna ulica Bratnia, a wraz nią działka nr 19/2 położona w obrębie 0050,03-26 miasto Ząbki przed dniem 31 grudnia 1998 r. i w tym dniu była we władaniu Gminy Ząbki, co potwierdzają:

- informacja zawarta we wniosku Burmistrza Miasta Ząbki z dnia 02.11.2020 r. znak: GiGN.682.13.2020.IK, zgodnie z którym Urząd Miejski w Ząbkach, przy pomocy Miejskiego Zakładu Komunalnego w Ząbkach zajmował się bieżącym utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości. W pasie tej ulicy wykonywał prace związane z kontrolą stanu nawierzchni, naprawą tej nawierzchni, zimowym odśnieżaniem oraz utrzymaniem porządku na tym obszarze,
- oświadczenie zarządcy drogi zawarte w piśmie z dnia 02.11.2020 r. znak: GiGN.682.13.2020.IK, zgodnie z którym na przedmiotowym gruncie według stanu na dzień 31.12.1998 r. zlokalizowana/-e była/-o : część pasa jezdni, oświetlenie uliczne, urządzenia uzbrojenia tereny tj. sieci kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej, energetycznej,
- pismo Zakładu Usług Telekomunikacyjnych z dn. 25.05.1998 r. do Urzędu Miejskiego w Ząbkach o wyrażenie zgody na wejście w teren w związku z rozbudową kanalizacji teletechnicznej „Magistrala A w Ząbkach” m. in. w ul. Bratniej wraz z załącznikiem decyzją Nr 343/98 z dnia 20.03.1998 r. o pozwoleniu na budowę,
- pismo Urzędu Miejskiego w Ząbkach z dn. 01.06.1998 r. do Zakładu Usług Telekomunikacyjnych informujące o wyrażeniu zgody na wejście w teren celem wykonania rozbudowy istniejącej teletechnicznej kanalizacji magistralnej „Magistrala A” położonej w Ząbkach m. in. w ul. Bratniej zgodnie z decyzją Nr 343/98 z dnia 20.03.1998 r.,
- podanie pana Zenona Strzałkowskiego z dn. 19.06.1997r. do Urzędu Miejskiego w Ząbkach o wyrażenie zgody na wejście w teren ul. Bratniej 20 na podłączenie studzienki ściekowej do kolektora,
- pismo Urzędu Miejskiego w Ząbkach z dn. 02.07.1997 r. do pana Zenona Strzałkowskiego informujące o wyrażeniu zgody na wejście w teren celem wykonania przykanalika ściekowego od budynku mieszkalnego przy ul. Bratniej 18 w Ząbkach do kanału ogólnospławnego śr.0.25-0.30 m zgodnie z projektem technicznym wg decyzji Nr 1304/93 z dnia 24.11.1993 r.,
- pismo pana Piotra Dąbrowskiego z dn. 18.07.1996 r. do Urzędu Miejskiego w Ząbkach o wyrażenie zgody na wejście w teren ul. Bratniej celem wybudowania linii kablowej niskiego

napięcia dla zasilenia budynku mieszkalnego w Ząbkach przy ul. Bratniej 4B,

- pismo Urzędu Miejskiego w Ząbkach z dn. 22.07.1996 r. do pana Piotra Dąbrowskiego informujące o wyrażeniu zgody na wejście w teren celem wykonanie budowy elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia dla zasilenia w energię elektryczną budynku mieszkalnego w Ząbkach przy ul. Bratniej 4B zgodnie z decyzją Nr 171/96 z dnia 14.02.1996 r.

Artykuł 75 k.p.a. stanowi, że jako dowód należy dopuścić wszystko co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny. Powyższe pisma przyjęto jako dowody w sprawie, potwierdzające fakt sprawowania władztwa publicznego przed dniem 31 grudnia 1998 r. nad przedmiotową drogą publiczną, a zatem i nad działką nr 19/2.

W przedstawionym wyżej stanie faktycznym i prawnym należy stwierdzić, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości spełnione zostały przesłanki określone w art. 73 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, wobec czego nieruchomość ta stała się z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 r. własnością Gminy Ząbki.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2026 r. poz. 1066) właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

W tym stanie faktycznym i prawnym postanowiłem jak w rozstrzygnięciu.

P o u c z e n i e

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Finansów i Gospodarki, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego, na adres Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości Oddział w Siedlcach ul. Piłsudskiego 38, 08-110 Siedlce. Zgodnie z art. 127 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza czynność zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, ze zm.) – potwierdzam Patrycja Rojek – specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości MUW w Warszawie Oddział w Siedlcach.

z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Joanna Mróz
Starszy Inspektor Wojewódzki (Koordynator)
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Ząbki
   (elektronicznie)
   - wraz z obwieszczeniem które podlega wywieszeniu
2. Starostwa Powiatu Wołomińskiego
   (elektronicznie)
   - wraz z obwieszczeniem które podlega wywieszeniu
3. a/a

<u>Ostateczną decyzję otrzymują:</u>

1. Starosta Powiatu Wołomińskiego
   - jako organ prowadzący ewidencję gruntów
   (1 egz. decyzji wraz z zaświadczeniem o jej ostateczności)
2. Sąd Rejonowy w Wołominie
   IV Wydział Ksiąg Wieczystych
   - za pośrednictwem Burmistrza Miasta Ząbki
   (1 egz. odpisu decyzji wraz z odpisem zaświadczenia o jej ostateczności)