Siedlce, 02 października 2026 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

SPN-S.7533.4.365.2024.PR

D E C Y Z J A Nr 1006/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 19 kwietnia 2023 r. znak: GiGN.682.8.2023.IK (ostatecznie uzupełnionego dnia 25 sierpnia 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 **obrębie 0056,03-32 Ząbki - Miasto,** oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako **działka nr 45/1 o pow. 0,0022 ha,** zajętej w dniu 31 grudnia 1998 roku **pod drogę publiczną gminną – lokalną miejską część ulicy Mikołaja Kopernika w Ząbkach.**

Przedmiotowa nieruchomość w dniu 31 grudnia 1998 r. stanowiła część działki ewidencyjnej nr 45 i w dacie tej była własnością Ireny Gębackiej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie Wydział I Cywilny z dnia 16 maja 2002 r. sygn. akt I Ns 1346/01.

Obecnie stanowi własność Miasta Ząbki na podstawie decyzji Starosty Wołomińskiego nr 39pz/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Rozbudowie grogi gminnej ul. Kopernika w Ząbkach” ujawnionej w księdze wieczystej KW nr WA1W/00122369/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

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

Wnioskiem z dnia 19 kwietnia 2023 r. znak: GiGN.682.8.2023.IK 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 0056,03-32 Ząbki, a zajętej pod drogę publiczną gminną – lokalną miejską część ulicy Mikołaja Kopernika w Ząbkach.

Przepis art. 73 ust. 1 powołanej na wstępie 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.

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.

Postępowanie w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów na podstawie przepisu art. 73 ust. 1 *ustawy Przepisy wprowadzające …..*, ze względu na konstrukcję przyjętą przez ustawodawcę składa się z dwóch odrębnych stadiów, co podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 lutego 2007 r. sygn. akt I OSK 394/06, a także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 września 2009 r. sygn. akt P 33/07, w którym wskazał, że art. 73 ustawy reguluje wywłaszczenie nieruchomości prywatnych zajętych pod drogi publiczne i ma charakter porządkujący stany faktyczne, które zaistniały przed końcem 1998 r. Realizacja tego przepisu następuje poprzez dwie odrębne sprawy administracyjne. W jednej z nich wojewoda potwierdza w drodze decyzji, że konkretna nieruchomość została wywłaszczona z mocy prawa na podstawie art. 73 ww. ustawy. Decyzja wojewody ma charakter deklaratoryjny, bowiem potwierdza, że konkretna nieruchomość została wywłaszczona z dniem 1 stycznia 1999 r. W odrębnym zaś postępowaniu, tylko na wniosek byłego właściciela takiej nieruchomości, złożony w terminie do 31 grudnia 2005 r., starosta orzeka o wysokości odszkodowania za utraconą własność. Niezależność wskazanych spraw administracyjnych powoduje, że brak

jest bezpośredniego związku decyzji wojewody wydawanej na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z możliwością złożenia wniosku o odszkodowanie".

Przedstawione wyżej stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 lipca 2007 r. sygn. akt I S.A./Wa 377/07 zawarł tezę, że „**W postępowaniu w przedmiocie nabycia przez powiat z mocy prawa własności nieruchomości zajętej pod drogę na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku** Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) **nie ma podstawy prawnej do orzekania o odszkodowaniu.** Postępowanie o odszkodowanie jest odrębnym postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez starostę z wniosku złożonego przez właściciela przejętej nieruchomości". Przez analogię teza powyższa ma zastosowanie do nabycia własności nieruchomości przez gminy na podstawie art. 73 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 października 1998 roku.

W innym wyroku z dnia 30 października 2007 r. sygn. akt I S.A./Wa 1093/07 ten sam Sąd stwierdził, że „**Przepis art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ani żaden inny przepis nie nakładają na organ obowiązku powiadamiania stron o wyznaczonych przez ustawodawcę terminach składania podań. Tak, więc organ nie ma obowiązku powiadamiania stron o terminie wynikającym z art. 73 ust. 4 powołanej ustawy**".

Z kolei Trybunał Konstytucyjny po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2011 r. wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich, dotyczącego nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz wygaśnięcia roszczenia o odszkodowanie orzekł, że art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną **jest zgodny** z art. 21 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 2 Konstytucji i wywodzoną z niego zasadą poprawnej legislacji.

Podsumowując powyższe należy podkreślić, że **termin do składania wniosków o odszkodowanie został określony w akcie normatywnym rangi ustawy.** Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172), **ustawy ogłaszane są w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej.** Przez ogłoszenie aktu normatywnego należy rozumieć **urzędowe podanie treści tego aktu jego adresatom, z zastosowaniem formy ogłoszenia wynikającej z obowiązującego prawa**. Z przytoczonego wyżej zapisu wynika, że **treść ustawy z dnia 13 października 1998 roku, określającej termin składania wniosków o odszkodowanie została opublikowana w Dzienniku Ustaw Nr 133, poz. 872 w dniu 29 października 1998 roku, tym samym treść ustawy została podana do publicznej wiadomości.**

Przepisy powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 r. *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 r. 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 r. 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 r., bądź stan i sposób korzystania z niej.

Z przedłożonej przez wnioskodawcę dokumentacji, tj.

- oświadczenia geodety uprawnionego Pawła Pijarczyka (upr. nr 21844) potwierdzające, iż grunt określony w ewidencji gruntów i budynków jako działka ew. nr 45/1 z obrębu 0056,03-32 miasto Ząbki, ujawniony na wypisie i wyrysie z mapy ewidencyjnej nr kancelaryjny WGG.6621.1.1388.2023 jest zgodny ze stanem zajęcia pod ulicę Mikołaja Kopernika na dzień 31 grudnia 1998 r.,
- mapy z projektem podziału nieruchomości w trybie ustawy z dn. 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji (...) nr P.1434.2022.3670,
- informacji zawartej we wniosku Burmistrza Miasta Ząbki z 19 kwietnia 2023 r. znak: GiGN.682.8.2023.IK,

wynika, że działka nr 45/1 o pow. 0,0022 ha, położona w obrębie 0056,03-32 miasto Ząbki w dniu 31 grudnia 1998 r. była zajęta drogę publiczną gminną – lokalną miejską ulicę Mikołaja Kopernika 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. 33).

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.

W trakcie postępowania wyjaśniającego ustalono też, że działka nr 45/1 (wydzielona z działki nr 45) w dniu 31 grudnia 1998 r. nie stanowiła własności Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego zgodnie z oświadczeniem Starosty Wołomińskiego z dnia 21.03.2023 r. oraz Burmistrza Miasta Ząbki z dnia 19.04.2023 r.

Przedmiotowa nieruchomość w dniu 31 grudnia 1998 r. stanowiła własność Ireny Gębackiej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie Wydział I Cywilny z dnia 16 maja 2002 r. sygn. akt I Ns 1346/01.

Obecnie stanowi własność Miasta Ząbki na podstawie decyzji Starosty Wołomińskiego nr 39pz/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Rozbudowie grogi gminnej ul. Kopernika w Ząbkach" ujawnionej w księdze wieczystej KW nr WA1W/00122369/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W trakcie postępowania wyjaśniającego ustalono, iż właścicielka nieruchomości na dzień 31 grudnia 1998 r. Irena Gębacka zmarła dnia 25 lipca 1987 r. Zgodnie z danymi zawartymi w Krajowym Rejestrze Spadkowym oraz pismami z Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 02 lipca 2026 r. oraz VII Widział Cywilny z dnia 08. lipca 2026 r., nie toczyło się żadne postępowanie spadkowe po ww. zmarłej. Biorąc pod uwagę powyższe, przedmiotowa nieruchomość na dzień 31 grudnia 1998 r. posiada nieuregulowany stan prawny.

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.

Obwieszczeniem z dnia 28 lipca 2026 r. przesłanym do Starosty Wołomińskiego i Burmistrza Wołomina, Wojewoda Mazowiecki zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia przez Gminę Ząbki, z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 r., prawa własności nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym 0056,03-32 miasto Ząbki, oznaczonej na wypisie i wyrysie nr kancelaryjny : WGG.6621.1.1388.2023 wydanym przez Starostę Wołomińskiego, jako działka nr 45/1 o pow. 0,0022 ha, zajętej w dniu 31 grudnia 1998

r. pod drogę publiczną - część ulicy Mikołaja Kopernika. W terminie 14 dni od dnia podania ogłoszenia do publicznej wiadomości, nie zgłosiły się osoby, którym przysługiwały w dniu 31 grudnia 1998 roku 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 Mikołaja Kopernika, a wraz nią działka nr 45/1 położona w obrębie 0056,03-32 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 19 kwietnia 2023 r., zgodnie z którymi 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 pielęgnacją zieleni i utrzymaniem porządku na tym obszarze,
- pismo pana Ireneusza Kowalczyka z dn. 09.10.1997 r. do Urzędu Miejskiego w Ząbkach o wyrażenie zgody na wejście w teren przy ul. Kopernika celem wykonania budowy linii kablowej,
- pismo Urzędu Miejskiego w Ząbkach z dn. 20.10.1997 r. informujące o wyrażeniu zgody na wejście w teren celem wykonania budowy linii elektroenergetycznej, kablowej niskiego napięcia,
- decyzja Burmistrza Miasta Ząbki Nr 1179/97 z dnia 14.10.1997 r. znak : BUiA 7351/340/97 o pozwoleniu na budowę wraz z planem projektowanej linii kablowej n.n zasilającej prowizorkę budowlaną.

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 45/1

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
   e-Doręczenia - AE:PL-41850-14313-WTUCH-31
   wraz z obwieszczeniem, które podlega wywieszeniu
2. Starosta Wołomiński
   e-Doręczenia - AE:PL-99657-58705-CTAUJ-37
   wraz z obwieszczeniem, które podlega wywieszeniu
3. a/a

Ostateczną decyzję otrzymują:

1. Starosta Powiatu Wołomińskiego
   – jako organ prowadzący ewidencję gruntów (e-Doręczenia)
   (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 zaświadczeniem o jej ostateczności)

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Mazowiecki. Przetwarzamy Państwa dane osobowe wyłącznie w celu wykonania zadań Administratora, które wynikają z przepisów prawa oraz zadań realizowanych w interesie publicznym. Więcej informacji znajdą Państwo na stronie https://www.gov.pl/web/uw-mazowiecki/Przetwarzanie-danych-osobowych, w zakładce „O urzędzie" – „Przetwarzanie Danych Osobowych".