

Mosina, dnia 13 lutego 2026 roku

OR-BR.0003.228.2026

Data przekazania: 16.02.2026 r.

**Pan
Ziemowit Małąg
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mosinie**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 9 lutego 2026 r. Pani Weroniki Hoffa – Król - radnej Rady Miejskiej w Mosinie w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Słonecznej w Rogalinku, gm. Mosina, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Rogalinek, arkusz mapy 6, działka nr 577 o pow. 0,0300 ha, Burmistrz Gminy Mosina wyjaśnia, co następuje:

1) Odpowiedź na pytanie Nr 1:

Zgodnie z art. 73 ust. 1 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.), aby w stosunku do przedmiotowej nieruchomości mogła zostać wydana decyzja Wojewody Wielkopolskiego, muszą łącznie zaistnieć przesłanki warunkujące uwłaszczenie gminy, na dzień 31 grudnia 1998 r., w szczególności:

- a) zajęcie pod drogę publiczną,
- b) pozostawanie nieruchomości we władaniu gminy,
- c) nieprzysługiwanie prawa własności do nieruchomości Skarbowi Państwa i gminie.

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym ugruntowany jest pogląd, iż przesłanki określone w art. 73 ust. 1 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.) **muszą być spełnione łącznie, a niespełnienie chociażby jednej z nich wyklucza możliwość nabycia przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego, z dniem 1 stycznia 1999r. prawa przedmiotowej własności nieruchomości, na podstawie tego przepisu (por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2010r. sygn. akt I SA/Wa 769/10.**

Pojęcie „władania” nieruchomością nie zostało ustawowo zdefiniowane, stąd też w razie wątpliwości zasadne jest odwołanie się do orzecznictwa. Należy wskazać, że w wielu orzeczeniach Naczelny Sąd Administracyjny wskazywał wprost, iż pojęcie władania oznacza faktyczne władztwo w znaczeniu publicznoprawnym, którego przejawem mogą być działania związane z utrzymaniem drogi w należyтым stanie. W świetle omawianej regulacji podstawowe znaczenie ma zatem jedynie to, czy Skarb Państwa lub gmina przez swoje jednostki organizacyjne w odniesieniu do nieruchomości zajętej pod drogę wykonywały faktyczne czynności, takie jak np. utrzymywanie nawierzchni, naprawa, remont, odśnieżanie itp. związane z zarządzaniem i utrzymaniem drogi publicznej (**por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2023 r. sygn. akt I OSK 364/22**).

Przepis art. 73 ust. 1 ustawy ma zastosowanie do nieruchomości, będących we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, zajętych pod drogi. Wyjściowym i koniecznym warunkiem jest zajęcie gruntu pod drogę publiczną, w drugiej kolejności pojawia się kwestia władania.

W tym miejscu należy odwołać się również do definicji, zawartych w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2025.889 t.j.). W brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 1998 r., zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 r. Nr 19, poz. 132 z późn. zm.), droga lub pas drogowy to wydzielony pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych, wraz z leżącymi w jego 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. Natomiast ulica to droga na terenach zabudowanych miast i wsi, łącznie z torowiskiem pojazdów szynowych komunikacji miejskiej, wydzielona liniami rozgraniczającymi, która jest przeznaczona do obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania urządzeń technicznych nie związanych z ruchem pojazdów lub pieszych. Ulica (podobnie jak droga) stanowi zatem coś więcej niż jezdnię, która jest częścią drogi przeznaczoną do ruchu pojazdów (art. 4 ust. 1 pkt 3 u.d.p.).

O drogowym charakterze gruntu rozstrzyga położenie w liniach rozgraniczających drogi, a w przypadku drogi pozbawionej geodezyjnej dokumentacji dotyczącej tych linii, o zakresie zajęcia przesądza stan faktyczny (**vide: uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu**

Administracyjnego z dnia 21 kwietnia 2022 r. sygn. akt I OSK 797/19).

Władztwo publicznoprawne dotyczy całego odcinka drogi, a nie poszczególnych działek gruntu (**por. wyroki WSA w Warszawie I SA/Wa 381/12, I SA/Wa 1961/12, I SA/Wa 601/12**).

Podkreślenia wymaga fakt, że 73 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872) daje podstawę do przejęcia jedynie nieruchomości faktycznie zajętych pod drogi publiczne. Przestrzenny zasięg działania art. 73 ust. 1 ustawy w odniesieniu do zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną determinowany jest możliwością zakwalifikowania danego stanu faktycznego z 31 grudnia 1998 r. do definicji pasa drogowego, 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 stan jej urządzenia w dniu 31 grudnia 1998 r., bądź sposób korzystania z niej. (**vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2024 r. I OSK 946/23**).

Odpowiedź na pytanie Nr 2.

Ustalenia faktyczne w zakresie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości poczyniły wydziały tutaj. Urzędu:

- 1) Wydział Zarządzania Drogami (z uwagi, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność osób fizycznych, gmina nie utrzymuje nawierzchni ciągu komunikacyjnego),
- 2) Wydział Inwestycji i Remontów (brak stwierdzenia ustawowych przesłanek uwłaszczenia Gminy),
- 3) Wydział Gospodarki Nieruchomościami (zbadania stanu faktycznego i prawnego wyżej wymienionej nieruchomości, brak stwierdzenia ustawowych przesłanek uwłaszczenia Gminy).

Odpowiedź na pytanie Nr 3.

Nie przeprowadzono analizy materiałów geodezyjnych, map ewidencyjnych, dokumentów archiwalnych lub innych dowodów potwierdzających sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Organ I instancji w ramach postępowania administracyjnego, prowadzonego na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ocenia złożony przez stronę wniosek, prowadzi postępowanie dowodowe w granicach zgłoszonych

przez wnioskodawcę dowodów, ewentualnie w ramach złożonego wniosku przeprowadza dowody, których strona nie może przedstawić (ale o to wnioskuje). Na tej podstawie dokonuje subsumpcji w zakresie łącznego spełnienia trzech przesłanek, wskazanych w art. 73 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Ich spełnienie daje podstawę do wydania decyzji pozytywnej o stwierdzeniu nabycia z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną. Brak spełnienia którejkolwiek z przesłanek, wynikających z art. 73 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną „a contrario” musi skutkować wydaniem decyzji odmownej.

Odpowiedź na pytanie Nr 4.

W ocenie Gminy Mosina sposób korzystania z działki nr 577, obręb Rogalinek różni się zasadniczo od sposobu korzystania z dalszego odcinka ul. Słonecznej w Rogalinku, który posiada status drogi publicznej – drogi gminnej. Korzystanie z dróg publicznych i prywatnych w Polsce jest regulowane przez odrębne przepisy prawa administracyjnego i cywilnego. Droga publiczna (krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna) jest ogólnodostępna dla każdego, podczas gdy droga prywatna (wewnętrzna) podlega woli jej właściciela.

Odpowiedź na pytanie Nr 5.

Związek funkcjonalny drogi publicznej to określenie odnoszące się do roli, jaką dana droga pełni w sieci komunikacyjnej, jej powiązań z innymi drogami oraz jej wpływu na zagospodarowanie otoczenia (dostępność do posesji, obsługa transportowa). Związek ten definiuje hierarchię dróg – od autostrad o najwyższej mobilności, po drogi lokalne służące głównie dojazdowi do działek. Drogi lokalne i dojazdowe mają za zadanie bezpośrednią obsługę nieruchomości, co stanowi ich kluczowy związek z zagospodarowaniem przestrzennym. Związek funkcjonalny jest podstawą do planowania sieci drogowej, jej utrzymania oraz określania kategorii dróg (krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne). Przepis art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025r.889 t.j.) stanowi, że: „drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy”.

Zgodnie z art. 7 ust. 1-3 ww. ustawy: „do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu

powiatu. Ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy". Przedmiotowa nieruchomość (obręb Rogalinek, działka nr 577) nie jest zaliczona do kategorii dróg publicznych – dróg gminnych.

Odpowiedź na pytanie Nr 6.

Na podstawie ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu stwierdzono, że własność przedmiotowej nieruchomości wpisano na rzecz osób fizycznych. Zgodnie ze skróconym odpisem księgi wieczystej Kw nr PO1M/00040005/8 własność przedmiotowej nieruchomości wpisano na rzecz osób fizycznych. Na działce nr 577, obręb Rogalinek nie były realizowane czynności typowe dla drogi publicznej, takie jak utrzymanie nawierzchni przez gminę, zaś o przejeździe i przechodzie decyduje właściciel nieruchomości, a nie gmina. Odbywa się odbiór odpadów. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy do gestorów sieci (woda, prąd, gaz) i może odbywać się za zgodą właściciela gruntu.

Odpowiedź na pytania Nr 7 i Nr 8.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa działka na dzień 31 grudnia 1998 roku nie była zajęta pod drogę publiczną – drogę gminną, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wystąpienie z wnioskiem do Wojewody Wielkopolskiego, 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.). staje się bezprzedmiotowe. Prowadzenie dowodu ze źródeł osobowych na okoliczność zdarzeń sprzed wielu lat obarczone jest ryzykiem wynikającym z szeregu uwarunkowań poznawczych (np. tzw. pamięcią źródła informacji, efektem dezinformacji, czy fałszywych wspomnień lub innych: tendencyjności pamięci).

Z poważaniem

/-/ Z up. Burmistrza Roman Kolankiewicz Zastępca Burmistrza