

**URZĄD GMINY**

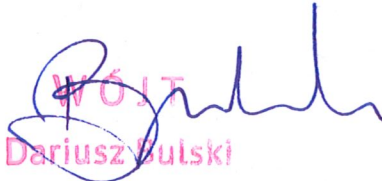
ul. Marii Walewskiej 7  
26-624 Kowala-Stępocina

Kowala-Stępocina, dnia 24 stycznia 2022 r.

OR.0003.10.2021

**Radna Gminy Kowala**  
**Pani Agata Kicior**  
Za pośrednictwem  
Pana Dariusza Chruślaka  
Przewodniczącego  
Rady Gminy Kowala

W odpowiedzi na złożoną w dniu 28.12.2021 r. interpelację do Wójta Gminy Kowala za pośrednictwem Pana Dariusza Chruślaka Przewodniczącego Rady Gminy Kowala Urząd Gminy w Kowali-Stępocinie przesyła w załączeniu opinię w sprawie stanu prawnego działki położonej w Dąbrówce Zabłotniej z dnia 21 stycznia 2022 r., sporządzoną przez adwokata Mikołaja Wachowicza. Jednocześnie informuje, że wnioskiem z dnia 24.01.2022 r. Wójt Gminy Kowala wystąpił do Wojewody Mazowieckiego o udzielenie informacji czy została wydana decyzja w sprawie stwierdzenia przejścia prawa własności działki nr 403/9, położonej w obrębie Dąbrówka Zabłotnia z mocy prawa na Gminę Kowala.

  
WÓJT  
Dariusz Bułski

Otrzymuje:

1. Adresat
2. aa

Radom, 21 stycznia 2022 r.

**OPINIA**  
**W SPRAWIE STANU PRAWNEGO DZIAŁKI**  
**W DĄBRÓWCE ZABŁOTNIEJ**

*złożona w związku z wystosowaniem interpelacji  
przez radną gminy kowala Agatę Kicior*

W chwili obecnej nie da się z absolutną pewnością stwierdzić, czyją własność stanowi działka w Dąbrówce Zabłotniej, na której usytuowana jest świetlica. **Z dużą dozą prawdopodobieństwa przedmiotowa działka stanowi własność Gminy Kowala.** Wskazanie podmiotu, który może dysponować działką jest możliwe dopiero ustaleniu, komu przysługuje prawo własności do działki.

**Informacje wstępne:**

Opinię oparto na analizie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a także na analizie treści KW nr RA1R/00052923/9 oraz KW nr RA1R/00100368/2.

W treści interpelacji nie wskazano nr działki, której dotyczyć ma opinia. Założono, że interpelacja dotyczy działki nr 403/9. Podstawą takiego założenia jest treść pisma WAR.WKUR.4201.704.2021.IM2, które dotyczy właśnie działki o nr 403/9.

## **Stan prawny:**

Odpowiedź na interpelację wymaga analizy przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: ustawa). Zgodnie z uchylonym obecnie art. 17 ust. 1 ustawy: nieruchomości, określone w art. 1 i 2, nie stanowiące składników majątku państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, podlegają przekazaniu Agencji **w drodze decyzji wojewody** właściwego ze względu na położenie nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 16, art. 18 i art. 3.

Natomiast, w świetle art. 13 ust. 2 ustawy: **nieruchomości rolne nieprzekazane do Zasobu ostatecznymi decyzjami, o których mowa w art. 16 ust. 3, lub nieprzekazane Krajowemu Ośrodkowi ostatecznymi decyzjami, o których mowa w art. 17 ust. 1, w terminie określonym w ust. 1 (tj. do dnia 30 czerwca 2000 r. – przyp. adw. M.W.), stają się z mocy prawa własnością gmin, na terenie których są położone.**

Niemniej, ww. przepis trzeba analizować łącznie z art. 13 ust. 4 ustawy: nabycie nieruchomości, o których mowa w ust. 2, **stwierdza wojewoda w drodze decyzji.**

Z pisma KOWR wynika, że działka nr 403/9 (ani także działka nr 403, z której wyodrębniono działkę 403/9) nie została przekazana do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powyższe potwierdza także decyzja Wojewody Radomskiego, której kopię dołączam. Zatem, na zasadzie przeciwności: wszystko co nie zostało przekazane do 30.06.2000r. KOWR, przechodzi z mocy prawa na własność Gminy.

**Z jakiego powodu nie można dokonać kategoriernego stwierdzenia czy działka przeszła na własność Gminy Kowala?**

Po pierwsze, dlatego, że z uzasadnienia decyzji Zarządu Gminy Kowala z dnia 15.05.1995r. (znak: RGG-6011/18/95), której kopię dołączam, wynika, że działka nr 403 (tj. działka z której wyodrębniono 403/9) jest wpisana do księgi wieczystej prowadzonej na rzecz Skarbu Państwa – PFZ. Co do zasady, do ksiąg wieczystych wpisuje się działki, które stanowią własność podmiotu, który jest do księgi wpisany, jako właściciel. Decyzja Zarządu Gminy Kowala została wydana w 1995r., tj. ok. pół roku po wydaniu decyzji przez Wojewodę Radomskiego w przedmiocie przekazania działek na rzecz Państwowego Funduszu Ziemi.

Po drugie, w łamach KW nie znajduje się decyzja Wojewody w przedmiocie potwierdzenia, że działka przeszła z mocy prawa na własność Gminy. Sam upływ czasu

nie powoduje, że Gmina może się tytułować właścicielem działki, ani tym bardziej nią dysponować. Przejście prawa własności musi być stwierdzone właśnie decyzją wojewody. Jest to sytuacja analogiczna do postępowania spadkowego – spadek przechodzi, co do zasady, na spadkobierców z chwilą śmierci spadkodawcy, ale prawo to musi potwierdzić Sąd albo notariusz.

Na uwagę zasługuje uchwała Sądu Najwyższego<sup>1</sup>. Zgodnie z tezą w niej zawartą: chociaż nabycie mienia Skarbu Państwa następuje z mocy prawa, to jednak w obrocie prawnym gmina, w celu wykazania swojego tytułu do nieruchomości, nie może skutecznie powoływać się jedynie na ustawę. Niezbędne jest uzyskanie przez gminę odpowiedniej decyzji wojewody. Dopiero taka decyzja umożliwia ukształtowanie stosunków cywilnoprawnych. **Od chwili uzyskania przez decyzję wojewody przymiotu ostateczności gmina może skutecznie powoływać się w obrocie na swoje prawo i tym prawem rozporządzać.**

Pomimo, że uchwała ta odnosi się częściowo do innej ustawy, to jednak mechanizm komunalizacji mienia oraz wydawania decyzji deklaratoryjnych przez wojewodę jest analogiczny. W związku z tym, ustalenia Sądów winny być rozpoznawane i w niniejszym stanie prawnym i faktycznym.

Podsumowując, do pełnego stwierdzenia, czy Gmina Kowala jest właścicielem działki nr 403/9 konieczne jest dysponowanie decyzją wojewody, że działka ta przeszła z mocy prawa na Gminę. Skoro KOWR nie rości sobie praw wobec tej działki, to z dużą dozą prawdopodobieństwa można założyć, że działka z mocy prawa przeszła na Gminę. Niemniej, bez posiadania rzeczonyj decyzji wojewody, Gmina nie może taką działką dysponować. W celu rozporządzania działką konieczne jest wykazanie innym uczestnikom obrotu nieruchomościami, że jest się właścicielem działki. Taką podstawą jest właśnie decyzja wojewody.

#### **Zalecenia:**

1. Wystąpienie do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o udzielenie informacji, czy została wydana decyzja w sprawie stwierdzenia przejścia prawa własności działki 403/9 z mocy prawa na Gminę Kowala.
2. W zależności od uzyskanej odpowiedzi:

---

<sup>1</sup> Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 września 2011 r. III CZP 42/11.

- a. wystąpić do Wojewody o odpis przedmiotowej decyzji  
albo
- b. wszcząć postępowanie administracyjne przed Wojewodą Mazowieckim w przedmiocie wydania decyzji w sprawie stwierdzenia przejścia prawa własności z mocy prawa na Gminę Kowala.

*Mikołaj Wachowicz*



ADWOKAT

W załączeniu: Fotokopia Decyzji Wojewody Radomskiego z dnia 21.12.1994r., Fotokopia Decyzji Zarządu Gminy z dnia 15.05.1995r.

IV

## D E C Y Z J A

Magdalena Koj

Na podstawie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 30 poz. 127 z 1991r. z późn.zm.), Porozumienia z dnia 21 listopada 1994 r. zawartego pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Radomiu, a Wójtem Gminy Kowala w sprawie przekazania niektórych zadań i kompetencji z zakresu administracji rządowej ogólnej (Dz.Urz. woj. radomskiego nr 17 poz. 138 z 1994r.) oraz art. 104 i 105 KPA (Dz.U. nr 9 poz. 26 z 1980r. z późn.zm.) w związku z koniecznością wydzielania działek budowlanych

## o r z e k a s i ę :

- zatwierdzić podział nieruchomości położonej w Dąbrówce Zabłotniej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 403 o pow. 1,44 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, polegający na wydzieleniu działek budowlanych:
 

nr 403/9	o pow. 0,10 ha
nr 403/10	o pow. 0,04 ha
nr 403/4	o pow. 0,12 ha
nr 403/5	o pow. 0,12 ha
nr 403/6	o pow. 0,12 ha
nr 403/7	o pow. 0,12 ha
	<u>0,62 ha</u>
- Powstałe w wyniku podziału w/w działki zlokalizowane są na terenach budowlanych.
- W stosunku do pozostałej części nieruchomości postępowanie administracyjne umorzono jako bezprzedmiotowe. 0,82 ha

dwie sztuki 403/8  
o pow. 0,82 ha

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

W związku z prowadzoną komunalizacją nieruchomości zaszła konieczność wydzielania działek budowlanych z nieruchomości położonej w Dąbrówce Zabłotniej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 403 o pow. 1,46 ha. Różnica w powierzchni 0,02 ha powstała na skutek nowych pomiarów i metody obliczeń. Przedmiotowa nieruchomość posiada uregulowany tytuł prawny w KW nr 52923 urządzonej na rzecz Skarbu

- PFZ. Na wydzielonej działce nr 403/3 zlokalizowany jest budynek stanowiący własność Gminnej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska" w Radomiu - sklep spożywczy.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr VIII/17/94 z 30.11.1994r. ogłoszoną w Dz.Urz. woj.radomskiego nr 19 poz. 167 wydzielone działki nr nr: 403/9, 403/10, 403/4, 403/5, 403/6 i 403/7 zlokalizowane są w strefie o symbolu 4.1.MRN - tj. istniejąca zabudowa jednorodzinna i zagrodowa do adaptacji i uzupełnienia w enklawach. W ciągu zabudowy dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych (handel, gastronomia, rzemiosło) oraz o niewielkiej uciążliwości nie przekraczającej granic działki.

Mając na uwadze ustalenia dokonane wyżej na podział nieruchomości zezwolono w oparciu o art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który stanowi, że podział może nastąpić jeżeli jest zgodny z miejscowym zagospodarowaniem przestrzennego.

W stosunku do pozostałej części działki postępowanie administracyjne umorzono zgodnie z art. 1 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy, który stanowi, że zasady gospodarowania gruntami określone w ustawie nie obejmują gruntów zabudowanych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz związanych z państwowym gospodarstwem leśnym i położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele gospodarki rolnej i leśnej.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Radomskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Kowala w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W związku z faktem, iż strona (Skarb Państwa) nie będzie wnosić odwołania - decyzja niniejsza jest prawomocna z dniem jej wydania.

O t r z y m u j ą :

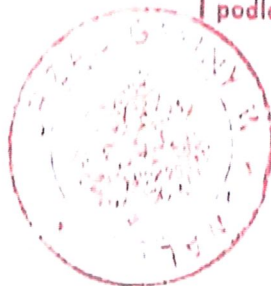
1. Urząd Gminy Kowala
2. Geodeta uprawniony  
Pan Jerzy Kumor  
zam. Wierzbica
3. a/a



Z upoważnienia  
Kierownika Urzędu Rejonowego

WÓJT  
*[Signature]*  
mgr inż. Tadeusz Osieński

Decyzja niniejsza jako niezaskarżona w trybie i formie ustawowym zakreślonym uprawomocniła się w dn. 1995.05.15. i podlega wykonaniu.



WÓJT  
*[Signature]*  
mgr inż. Tadeusz Osieński

WOJEWODA RADOMSKI

II.6013-A/68/94

**D e c y z j a**

Na podstawie art.17 ust. 1 i art.19 ustawy z dnia 19 paździe-  
nika 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Pań-  
stwa oraz o zmianie niektórych ustaw /Dz.U.Nr 107 poz.464 z późn.  
zmianami - Dz.U.Nr 1 poz.3 z 1994 r./ oraz art. 104 Kodeksu postę-  
powania administracyjnego,

**p r z e k a z u j ę :**

1. Na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi o łącznej powierzchni 25,06 ha, położone na terenie gminy Kowala, w tym we wsiach:
  - **K o w a l a** - działki oznaczone nr nr: 2047/3, 1964, 2563, 2653, o pow. 2,91 ha, zapisane w księgach wieczystych nr nr: 19348, 35139,
  - **B ł o n i e**, działki oznaczone nr nr: 112/2, 112/8, 112/9 o pow. 0,65 ha zapisane w księdze wieczystej nr 31399,
  - **Dąbrówka Z a b ł o t n i a**, działki o pow. ogólnej 8,35 ha
    - a/ o numerach: 557, 557, 558, 156, 164, 504, 513, 516, 517, 403/1, 407, 47, 48, 842/1, 843/1, 241, 304, 305, 317, zapisane w księdze wieczystej Nr 52923,
    - b/ o numerach: 339, 340, 161, 95, 33, 34, 81, 82, 96, 203, 235, 243, nie posiadające urzędzonej księgi wieczystej - *ratowanie*
  - **H u t a M a z o w s z a Ń s k a**, działki o pow. ogólnej 3,28 ha,
    - a/ o numerach: 182, 178, 168, 13, 328/5, 169 zapisane w księgach wieczystych nr nr: 42944, 36699, 43078,
    - b/ o numerze 455 nie posiadającą urzędzonej księgi wieczystej
  - **G r a b i n a**, działki o pow. ogólnej 8,81 ha
    - a/ o numerach: 646, 395, 610/1, 633, 639, 589, 633, 403, 534, zapisane w księdze wieczystej Nr 41601,



d/ o numerach: 621, 565, 617, 636/2, 597/4, 664, 669, 386, 393, 398, 101, 112, 514, 539, 419, 458, 469 nie posiadające urządzonej księgi wieczystej. VII

- K o s ó w W ł ó k s z y , działki oznaczone nr nr: 39/3, 39/4, 39/5, 39/7 o pow. 0,58 ha, zapisane w księdze wieczystej Nr 12259. VIII

- K o s ó w N n i e j s z y , działkę oznaczoną nr 133/4 o pow. 0,48 ha, zapisaną w księdze wieczystej Nr 28032. IX

2. Wydanie i faktyczne przekazanie nieruchomości określonych w pkt. 1, nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji.

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

Stosownie do przepisów powołanej na wstępie ustawy z dnia 19 października 1991 r. utworzony został Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa obejmujący wszystkie państwowe nieruchomości rolne.

Dysponowanie i gospodarowanie tym Zasobem powierzono Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 17 ustawy przekazuję w Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa określone w sentencji decyzji nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi.

Szczegółowe oznaczenie przekazywanych nieruchomości określa załączona do niniejszej decyzji dokumentacja geodezyjno-prawna.

Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Otrzymują:

1. Dyrektor Agencji Własności Rolnej

Skarbu Państwa

Oddział Terenowy

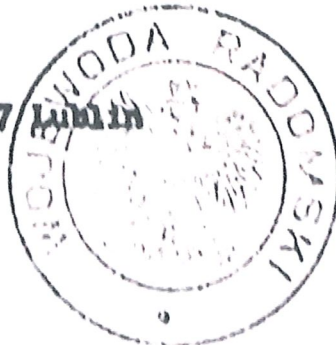
ul. Karłowicza 4, 20-027 Lublin

2. Wójt Gminy Kowala

3. Urząd Gminy w Kowali

- ewidencja gruntów

4. a / a .



Z up. WOJEWODY  
mer int. Marcin Kozłowski  
Z-ca Dyrektora Wydziału Rolnictwa