



STAROSTA OTWOCKI

Otwock, dnia 8 września 2025 r.

GN.6821.64.2025.AS

D E C Y Z J A Nr 44 / 2025

Na podstawie art. 8 ust. 1 i art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 140 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z 2024r. poz. 572 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Wójta Gminy Kołbiel

Starosta Otwocki

1. **ustala, że nieruchomości gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów jako: działka ew. nr 776/3 o pow. 0,0422 ha, działka ew. nr 776/4 o pow. 0,0189 ha, działka ew. nr 776/5 o pow. 0,62 ha, działka ew. nr 779/1 o pow. 0,0159 ha, działka ew. nr 779/2 o pow. 0,25 ha, działka ew. nr 782/3 o pow. 0,0103 ha, działka ew. nr 782/4 o pow. 0,0588 ha, działka ew. nr 782/5 o pow. 0,21 ha, działka ew. nr 821/1 o pow. 0,0630 ha, działka ew. nr 821/2 o pow. 0,1342 ha, działka ew. nr 759/1 o pow. 0,01 ha, działka ew. nr 759/2 o pow. 0,76 ha, działka ew. nr 773 o pow. 0,32 ha, działka ew. nr 774 o pow. 0,22 ha, działka ew. nr 775 o pow. 0,66 ha, działka ew. nr 789/1 o pow. 0,1837, działka ew. nr 790 o pow. 1,58 ha, działka ew. nr 792/2 o pow. 0,55 ha, działka ew. nr 795 o pow. 0,94 ha, działka ew. nr 797 o pow. 0,34 ha, działka ew. nr 798 o pow. 0,37 ha, działka ew. nr 811 o pow. 0,48 ha, działka ew. nr 812 o pow. 0,29 ha, działka ew. nr 813 o pow. 0,81 ha, działka ew. nr 814 o pow. 0,96 ha, działka ew. nr 815 o pow. 0,09 ha, działka ew. nr 816 o pow. 0,23 ha, działka ew. nr 832/2 o pow. 0,73 ha, działka ew. nr 836 o pow. 0,01 ha z obrębu 0014 Lubice, gmina Kołbiel stanowią mienie gromadzkie**

oraz stwierdza, że:

2. **decyzję niniejszą podaje się do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz ogłasza wywieszając w urzędzie gminy oraz w starostwie powiatowym na okres 14 dni, a także zamieszcza się w Biuletynie Informacji**

Publicznej gminy i powiatu oraz w prasie lokalnej

- 3. zamieszczenie niniejszej decyzji w prasie lokalnej nastąpi na zlecenie i koszt wnioskodawcy – Wójta Gminy Kołbiel.**

UZASADNIENIE

W dniu 16.07.2025r. do kancelarii tut. Starostwa wpłynął wniosek Wójta Gminy Kołbiel w sprawie wydania decyzji w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustalającej że działki: nr 776/3 o pow. 0,0422 ha, nr 776/4 o pow. 0,0189 ha, nr 776/5 o pow. 0,62 ha, nr 779/1 o pow. 0,0159 ha, nr 779/2 o pow. 0,25 ha, nr 782/3 o pow. 0,0103 ha, nr 782/4 o pow. 0,0588 ha, nr 782/5 o pow. 0,21 ha, nr 821/1 o pow. 0,0630 ha, nr 821/2 o pow. 0,1342 ha, nr 759/1 o pow. 0,01 ha, nr 759/2 o pow. 0,76 ha, nr 773 o pow. 0,32 ha, nr 774 o pow. 0,22 ha, nr 775 o pow. 0,66 ha, nr 789/1 o pow. 0,1837, nr 790 o pow. 1,58 ha, nr 792/2 o pow. 0,55 ha, nr 795 o pow. 0,94 ha, nr 797 o pow. 0,34 ha, nr 798 o pow. 0,37 ha, nr 811 o pow. 0,48 ha, nr 812 o pow. 0,29 ha, nr 813 o pow. 0,81 ha, nr 814 o pow. 0,96 ha, nr 815 o pow. 0,09 ha, nr 816 o pow. 0,23 ha, nr 832/2 o pow. 0,73 ha, nr 836 o pow. 0,01 ha z obrębu 0014 Lubice, gmina Kołbiel stanowią mienie gromadzkie

Zawiadomieniem z dnia 24 lipca 2025r. Starosta Otwocki poinformował wnioskodawcę o wszczęciu postępowania w kwestii wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

W myśl art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jedn. Dz.U. z 2022r. poz. 140), starosta wydaje decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3 ustawy stanowią mienie gromadzkie. Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, decyzję wydaje się biorąc pod uwagę stan nieruchomości istniejący w dacie wejścia w życie ustawy tj. w dniu 5 lipca 1963r. Z tego względu decyzja ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że rozstrzygnięcie wydane w trybie art. 8 ust. 1 poświadcza jedynie stan prawny nieruchomości istniejący w dniu wejścia w życie ustawy.

W związku z tym późniejsze zdarzenia prawne i faktyczne dotyczące nieruchomości nie mogą skutkować uznaniem lub odmową uznania nieruchomości za mienie gromadzkie.

Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy oprócz wspólnot gruntowych tj. na dzień 05.07.1963r. (późniejsze mienie gminne), można uznać jedynie te nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów ustawy o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy, były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi.

Zgodnie z definicją mienia gromadzkiego zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29.11.1962r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz.U. z 1962r. Nr 64, poz. 303 ze zm.), zgodnie z którą przez mienie gromadzkie należy rozumieć nieruchomy

majątek dawnych gromad, który do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25.09.1954r. o reformie podziału administracyjnego wsi, stanowił majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady i inne prawa majątkowe. Majątek ten stanowił własność grupową i przeznaczony był na cele publiczne. Użytkowanie jego mogło odbywać się wspólnie przez mieszkańców wsi.

Dla ustalenia, czy przedmiotowe nieruchomości stanowią mienie gromadzkie na dzień 05.07.1963r. niezbędne było wykazanie, że do 1954r. były one mieniem gromady oraz że przed 05.07.1963r. były faktycznie użytkowane przez mieszkańców wsi Lubice jako drogi. Były to grunty użyteczności ogólnej. Brak dokumentacji poświadczający stan prawny nieruchomości przed 05.07.1954r. nie umożliwia uznanie tych nieruchomości za mienie gromadzkie.

Zgodnie z informacją Wydziału Geodezji i Kartografii w Otwocku w piśmie z dnia 25.03.2025r., ówczesne działki nr 776 i 782 obręb Lubice gmina Kołbiel, zgodnie z dokumentacją geodezyjną przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem 32/88 273.422 (wyłączenie dla dojazdu do wiaduktu w Lubicach, gmina Kołbiel) zostały wykazane między innymi działki nr 776/2 i 782/2. Następnie działki nr 776/2, 782/2, 779, 821 na podstawie decyzji Wojewody mazowieckiego nr 311/II/2017 z dnia 03.08.2017r. zezwalającej na realizację inwestycji drogowej – budowa drogi ekspresowej S17 Warszawa – Garwolin na odcinku węzeł „Lubelska” (bez węzła) – Garwolin (początek obwodnicy) z podziałem na trzy części: część nr 3: na odcinku Kołbiel (koniec obwodnicy) – Garwolin (początek obwodnicy) od ok. km 27+900 do ok. km 40+915 dług. ok. 13,015 km, zostały podzielone na działki nr 776/3, 776/4, 776/5, 779/1, 779/2, 782/3, 782/4, 782/5, 821/1, 821/2 (zmiana nr 48/2018 z dnia 17.12.2018r.). Działki nr 776/3, 776/4, 779/1, 782/3, 782/4, 821/1, 821/2 przeszły na rzecz Skarbu Państwa.

Ponadto pismem z dnia 30.04.2025r. Wydział Geodezji i Kartografii poinformował, że w wyniku kontroli ewidencji gruntów uwzględniającej wyniki prac geodezyjnych dla uregulowania własności gospodarstw rolnych obrębu Lubice, dawną działkę nr 759 oznaczono numerami 759/1 i 759/2. Zgodnie z dokumentacją geodezyjną przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem 3392-89/94 dawną działkę nr 789 oznaczono numerem 789/1, zaś dawna działka nr 792 została podzielona na działki nr 792/1 i 792/2 oraz dawna działka nr 832 na działki nr 832/1 i 832/2 (zasób geodezyjny i kartograficzny nr 153/11/130/81).

Wobec braku tytułu nabycia przez gromadę spornych nieruchomości Starosta Otwocki przeprowadził postępowanie dowodowe celem ustalenia stanu faktycznego, wykorzystując z mocy art. 75 kpa, dowody, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy i nie są sprzeczne z prawem. Dołączone do wniosku Wójta Gminy Kołbiel oświadczenia najstarszych wieloletnich mieszkańców wsi Lubice, potwierdzają że przedmiotowe nieruchomości stanowiły przed 1958r. mienie gromadzkie, a w 1958r. stały się mieniem gromadzkim. Z przedmiotowych oświadczeń wynika również, że grunty nie stanowiły nigdy wspólnoty gruntowej, wykorzystywane były jako drogi dojazdowe. Od 1963r. czyli od założenia ewidencji gruntów obrębu Lubice, gmina Kołbiel,

powyższe działki były we władaniu Prezydium PRN w Otwocku – Powiatowy Zarząd Dróg Lokalnych. Mieszkańcy wsi Lubice nie ponosili żadnych ciężarów w związku z użytkowaniem tych gruntów i nie płacili podatków od nieruchomości. Nigdy nie była powołana grupa ludzi, która zarządzałaby przedmiotowymi nieruchomościami, a rolnicy użytkowali te grunty według własnego uznania i potrzeb. Mieszkańcy wsi Lubice nie powołali żadnej formy organizacyjnej do korzystania z tego mienia. Przedmiotowe nieruchomości służyły celom publicznym i społecznym, zatem stanowiły majątek gromadzki, który na mocy art. 98 ust. 2 ustawy z dnia 25 stycznia 1958r. o radach narodowych (Dz. U. Nr 26 z 1975r. poz. 139 ze zm.) stał się mieniem gminnym. Mieniem takim są wójtówki, kowalówki, działki szkolne, place publiczne, piaskownice, cmentarzyska, drogi dojazdowe do pól i domostw itp. (podobnie: wyrok WSA w Kielcach z dnia 21 marca 2013r, sygn. akt II SA/Ke77/13). W chwili obecnej drogi te nadal są w powszechnym korzystaniu przez mieszkańców wsi Lubice i okolicy jako drogi dojazdowe do domostw oraz do łąk i gruntów rolnych.

Przed wydaniem decyzji o uznanie za mienie gromadzkie przedmiotowych nieruchomości, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 19 sierpnia 2025r. do strony zostało przesłane zawiadomienie o zebraniu dokumentów i możliwości zapoznania się z aktami sprawy i zebrany materiał dowodowy. W wyznaczonym terminie strona nie skorzystała ze swojego prawa.

Przedmiotowe mienie podlega dalszej regulacji w trybie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 z późn.zm.), bowiem z dniem 27 maja 1990r. z mocy prawa stało się ono mieniem gminy, na obszarze której jest położone, co wymaga jeszcze potwierdzenia Wojewody w formie decyzji.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Otwockiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art.127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do

odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Zgodnie z treścią art. 136 ustawy kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Organ odwoławczy może przeprowadzić na żądanie strony lub z urzędu dodatkowe postępowanie w celu uzupełnienia dowodów i materiałów w sprawie albo zlecić przeprowadzenie tego postępowania organowi, który wydał decyzję.




STAROSTA
Tomasz Laskus

Otrzymują:

1. **Wójt Gminy Kołbiel – 2 egz.** (do wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Lubice)
2. **a/a – 3 egz.** (w tym 2 egz. do wywieszenia na tablicach ogłoszeń)



100-100000