



STAROSTA OTWOCKI

Otwock, dnia 22 października 2025r.

GN.6821.48.2025.AS

DECYZJA Nr 55 / 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 Prezydenta Miasta Otwocka

Starosta Otwocki

1. **ustala, że nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 1 o pow. 1,0919 ha z obrębu 0231 Otwock, stanowi 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 – Prezydenta Miasta Otwocka.**

UZASADNIENIE

W dniu 05.05.2025r. do kancelarii tut. Starostwa wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Otwocka, który został uzupełniony w dniu 16 czerwca 2025r., w sprawie wydania decyzji w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustalającej że działka ewidencyjna nr 1 o pow. 1,0919 ha z obrębu 0231 Otwock stanowi mienie

gromadzkie.

Zawiadomieniem z dnia 12 września 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.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1957r. w sprawie zniesienia powiatu miejsko-uzdrowskiego Otwock, utworzenia powiatu miejskiego Otwock, powiatu otwockiego i niektórych osiedli oraz w sprawie zmiany granic niektórych powiatów w województwie warszawskim (Dz.U. Nr 39 poz. 1957) do miasta Otwocka zostały włączone były gromady: Jabłonna, Mładz, Świerk i Wólka Mładzka zniesionej dzielnicy Wiązowna.

Dla ustalenia, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi mienie gromadzkie na dzień 05.07.1963r. niezbędne było wykazanie, że do 1954r. była ona mieniem gromady oraz że przed 05.07.1963r. była faktycznie użytkowana przez mieszkańców dawnej wsi Wólka Mładzka jako pastwisko oraz wodopój dla zwierząt hodowlanych. Był to grunt użyteczności ogólnej. Brak dokumentacji poświadczający stan prawny nieruchomości przed 05.07.1954r. nie umożliwia uznania tej nieruchomości za mienie gromadzkie.

Fotogrametryczne zdjęcia lotnicze wykonane w 1958r. przedstawiające obszar, na którym umiejscowiona jest przedmiotowa nieruchomość, dołączone do pisma Prezydenta Miasta Otwocka

z dnia 16.06.2025r., potwierdzają fakt, że obecna działka nr 1 z obrębu 0231 Otwock, była niezabudowana.

Stosownie do Informacji z Rejestru Gruntów z dnia 18.04.2025r., ówczesna działka ewidencyjna nr 268 – obecnie działka nr 1 z obr. 0231 Otwock, według stanu na 26 stycznia 1965r. - miała użytek „pastwiska naturalne”.

Wobec braku tytułu nabycia przez gromadę spornej 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 Prezydenta Miasta Otwocka oświadczenia najstarszych wieloletnich mieszkańców dawnej wsi Wólka Mładzka, potwierdzają że przedmiotowa nieruchomość przed 1958r. stanowiła mienie gromadzkie, a w 1958r. stała się mieniem gromadzkim. Z przedmiotowych oświadczeń wynika również, że grunt ten nie stanowił nigdy wspólnoty gruntowej, użytkowany był przez mieszkańców dawnej wsi Wólka Mładzka jako powszechnie dostępne pastwisko oraz wodopój dla zwierząt hodowlanych.

Mieszkańcy dawnej wsi Wólka Mładzka nie ponosili żadnych ciężarów w związku z użytkowaniem tych gruntów i nie płacili podatków od nieruchomości. Nigdy nie była powołana grupa ludzi, która zarządzałaby przedmiotową nieruchomością, a rolnicy użytkowali ten grunt według własnego uznania i potrzeb. Mieszkańcy dawnej wsi Wólka Mładzka nie powołali żadnej formy organizacyjnej do korzystania z tego mienia. Przedmiotowa nieruchomość służyła celom publicznym i społecznym, a zatem stanowiła 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).

Przed wydaniem decyzji o uznanie za mienie gromadzkie przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 26 września 2025r. do strony postępowania 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 Laszka

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Otwocka – 1 egz. (do wywieszenia na tablicy ogłoszeń urzędu)
2. a/a – 3 egz. (w tym 2 egz. do wywieszenia na tablicach ogłoszeń)