



STAROSTA OTWOCKI

Otwock, dnia 15 grudnia 2025 r.

GN.6821.73.2025.AS

D E C Y Z J A Nr 64 / 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 2025r. poz. 1454) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z 2025r. poz. 1691), w związku z wnioskiem Wójta Gminy Kołbiel

Starosta Otwocki

1. ustala, że nieruchomości gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów jako:
działka ew. nr 667 o pow. 0,11 ha, działka ew. nr 668 o pow. 0,16 ha, działka ew. nr 669 o pow. 0,26 ha, działka ew. nr 670 o pow. 0,07 ha, działka ew. nr 671 o pow. 0,07 ha, działka ew. nr 672 o pow. 0,01 ha, działka ew. nr 673 o pow. 0,58 ha, działka ew. nr 674 o pow. 0,08 ha, działka ew. nr 675 o pow. 0,34 ha, działka ew. nr 676/1 o pow. 0,0242 ha, działka ew. nr 676/2 o pow. 0,0725 ha, działka ew. nr 676/3 o pow. 0,0275 ha, działka ew. nr 676/4 o pow. 0,0168 ha, działka ew. nr 676/5 o pow. 0,0144 ha, działka ew. nr 676/6 o pow. 0,0835 ha, działka ew. nr 676/7 o pow. 0,0617 ha, działka ew. nr 676/8 o pow. 0,60 ha, działka ew. nr 677 o pow. 0,56 ha, działka ew. nr 678 o pow. 0,15 ha, działka ew. nr 679 o pow. 0,04 ha, działka ew. nr 680/1 o pow. 0,08 ha, działka ew. nr 680/3 o pow. 0,0192 ha, działka ew. nr 680/4 o pow. 0,0099 ha, działka ew. nr 680/5 o pow. 0,0210 ha, działka ew. nr 681 o pow. 0,08 ha, działka ew. nr 682 o pow. 0,08 ha, działka ew. nr 685 o pow. 0,04 ha, działka ew. nr 686 o pow. 0,37 ha, działka ew. nr 687/1 o pow. 0,0258 ha, działka ew. nr 687/2 o pow. 0,14 ha, działka ew. nr 688/1 o pow. 0,11 ha, działka ew. nr 688/2 o pow. 0,0392 ha, działka ew. nr 688/3 o pow. 0,0060 ha, działka ew. nr 688/4 o pow. 0,11 ha, działka ew. nr 689/1 o pow. 0,01 ha, działka ew. nr 689/2 o pow. 0,0015 ha, działka ew. nr 689/4 o pow. 0,27 ha, działka ew. nr 689/5 o pow. 0,0074 ha, działka ew. nr 689/6 o pow. 0,0350 ha, działka ew. nr 689/7 o pow. 0,0077 ha, działka ew. nr 689/8 o pow. 0,17 ha i

działka ew. nr 731 o pow. 0,03 ha z obrębu 0008 Gadka, 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 18.08.2025r. 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 667 o pow. 0,11 ha, nr 668 o pow. 0,16 ha, nr 669 o pow. 0,26 ha, nr 670 o pow. 0,07 ha, nr 671 o pow. 0,07 ha, nr 672 o pow. 0,01 ha, nr 673 o pow. 0,58 ha, nr 674 o pow. 0,08 ha, nr 675 o pow. 0,34 ha, nr 676/1 o pow. 0,0242 ha, nr 676/2 o pow. 0,0725 ha, nr 676/3 o pow. 0,0275 ha, nr 676/4 o pow. 0,0168 ha, nr 676/5 o pow. 0,0144 ha, nr 676/6 o pow. 0,0835 ha, nr 676/7 o pow. 0,0617 ha, nr 676/8 o pow. 0,60 ha, nr 677 o pow. 0,56 ha, nr 678 o pow. 0,15 ha, nr 679 o pow. 0,04 ha, nr 680/1 o pow. 0,08 ha, nr 680/3 o pow. 0,0192 ha, nr 680/4 o pow. 0,0099 ha, nr 680/5 o pow. 0,0210 ha, nr 681 o pow. 0,08 ha, nr 682 o pow. 0,08 ha, nr 685 o pow. 0,04 ha, nr 686 o pow. 0,37 ha, nr 687/1 o pow. 0,0258 ha, nr 687/2 o pow. 0,14 ha, nr 688/1 o pow. 0,11 ha, nr 688/2 o pow. 0,0392 ha, nr 688/3 o pow. 0,0060 ha, nr 688/4 o pow. 0,11 ha, nr 689/1 o pow. 0,01 ha, nr 689/2 o pow. 0,0015 ha, nr 689/4 o pow. 0,27 ha, nr 689/5 o pow. 0,0074 ha, nr 689/6 o pow. 0,0350 ha, nr 689/7 o pow. 0,0077 ha, nr 689/8 o pow. 0,17 ha i nr 731 o pow. 0,03 ha z obrębu 0008 Gadka, gmina Kołbiel stanowią mienie gromadzkie.

Zawiadomieniem z dnia 14 listopada 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 2025r. poz. 1454), starosta wydaje decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3 ustawy stanowią mienie gromadzkie. Zgodnie z orzecnictwem 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 Gadka jako drogi. Były to grunty użyteczności ogólnej. Brak dokumentacji poświadczający stan prawny nieruchomości przed 05.07.1954r., nie umożliwia uznania tych nieruchomości za mienie gromadzkie.

Według informacji z Wydziału Geodezji i Kartografii GK.6621.4.5.57.2025.BK przedstawiającej stan przedmiotowych nieruchomości na 1964r. - wszystkie te działki w rubryce oznaczenia użytków, zostały oznaczone symbolem „dr”, co potwierdza, iż grunt ten ze względu na faktyczny stan użytkowania został zaliczony do kategorii dróg.

Ponadto pismem z dnia 18.09.2025r. Wydział Geodezji i Kartografii poinformował, że w wyniku prac związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków gminy Kołbiel (bez obrębu Kołbiel) dawna działka nr 689 została oznaczona numerami 689/1, 689/2 i 689/3. W dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2014r. poz. 7418 została ogłoszona informacja Starosty Otwockiego, że projekt operatu opisowo-kartograficznego powstały w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków stał się z dniem 7 czerwca 2014r. operatem ewidencji gruntów i budynków gminy Kołbiel.

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 Gadka 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 i funkcjonowały służąc ogółowi mieszkańców wsi jako dojazd do domostw i pól. Po zniesieniu gromad, a przed dniem 5 lipca 1963r., drogi te wykorzystywane były przez wszystkich mieszkańców wsi i stanowiły dobro wspólne. Nikt nie rościł sobie żadnych praw do tych gruntów i nigdy nie powołano oraz nigdy nie zebrano grupy ludzi, która miałaby tymi gruntami rozporządzać. Zaspokajały one potrzeby społeczne wszystkich mieszkańców wsi Gadka, którzy nie czerpali bezpośrednich pożytków i zysków z tych nieruchomości. Okoliczności objęte zeznaniami są świadkom znane, ponieważ są oni mieszkańcami wsi Gadka od lat 30-tych, 50-tych i 60-tych ubiegłego wieku. Z wiedzy własnej oraz wiedzy nabytej świadkowie potwierdzają, iż grunty te służyły mieszkańcom jako drogi, dzięki którym mieszkańcy Gadki mogli dojechać do swoich domostw i pól uprawnych wchodzących w skład gospodarstw.

Od 1963r. czyli od założenia ewidencji gruntów obrębu Gadka, gmina Kołbiel, powyższe działki były we władaniu Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Otwocku – Powiatowy Zarząd Dróg Lokalnych. Mieszkańcy wsi Gadka nie ponosili żadnych ciężarów w związku z użytkowaniem tych gruntów i nie płacili podatków od nieruchomości. Rolnicy użytkowali te grunty według własnego uznania i potrzeb. Mieszkańcy wsi Gadka 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 Gadka 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 27 listopada 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 Gadka)
2. **a/a – 3 egz.** (w tym 2 egz. do wywieszenia na tablicach ogłoszeń)

