

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, 29 października 2025 r.

GEK.6620.4.2.2024 JS

DECYZJA NR G - 11/2025

Na podstawie art. 1 ust. 2 i art. 8 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 140) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 572 ze zm.), działając na wniosek Gminy Piaseczno z 9 stycznia 2017 roku,

orzekam:

o odmowie uznania za mienie gromadzkie nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 92/1 o powierzchni 0,0101 ha i nr 92/2 o powierzchni 0,1899 ha z obrębu **0030 Pilawa**, gmina Piaseczno.

UZASADNIENIE

11 stycznia 2017 roku do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek z 9 stycznia 2017 roku, znak GGG.6822.2.4.2017.KZ, w którym Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno wystąpiono o wydanie decyzji na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, uznającej pas drogowy, stanowiący działki ewidencyjne nr 92/1 i nr 92/2 położone we wsi Pilawa za mienie gromadzkie. W uzasadnieniu wniosku podniesiono, iż na dzień złożenia wniosku nie odnaleziono żadnej informacji odnośnie założenia księgi wieczystej na daną nieruchomość oraz dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę ujawnienia własności Skarbu Państwa lub Gminy. Ponadto nie ma możliwości regulacji powyższej działki w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Do wniosku załączono oświadczenie z 19 grudnia 2016 roku, w którym cyt. *„Niżej podpisani mieszkańcy wsi Pilawa-Orzeszyn oświadczają iż ul. Czereśniowa działki (92/1,92/2) położona we wsi Pilawa stanowiła ogólnodostępny pas drogowy już w latach 50-tych. Była ona wykorzystywana przez mieszkańców wsi jako droga dojazdowa do swoich posesji, była drogą ogólnodostępną...”*. Przedmiotowe oświadczenie podpisało 9 mieszkańców wsi Pilawa-Orzeszyn.

Ogłoszeniem z 10 lutego 2017 roku, znak GEK-E.6621.227.2017, Starosta Piaseczyński poinformował Strony o prowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia w drodze decyzji, że grunt położony w gminie Piaseczno, obręb 0030 Pilawa, oznaczony jako działki ewidencyjne nr 92/1 i nr 92/2 stanowi mienie gromadzkie. Przedmiotowe ogłoszenie zawierało również pouczenie, iż osoby, którym przysługuje prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe do ww. nieruchomości mogą składać pisemne wyjaśnienia, wnioski, a także zapoznać się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Pismami z 21 kwietnia 2017 roku oraz 27 lipca 2017 roku poinformowano Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno o konieczności wykonania opracowania geodezyjnego dla w/w nieruchomości. W związku z powyższym, pismem z 31 sierpnia 2018 roku Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno poinformował o zleceniu wykonania opracowania geodezyjnego oraz badań hipotecznych w odniesieniu do przedmiotowych działek ewidencyjnych.

Pismami z 21 kwietnia 2017 roku zwrócono się do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno oraz do Sołtysa wsi Orzeszyn-Pilawa z prośbą o podanie informacji i wskazanie osób fizycznych i ich danych adresowych zamieszkujących w miejscowości Pilawa, które na rok 1963 miały ukończone 18 lat. W odpowiedzi na powyższe, Sołtys wsi Orzeszyn-Pilawa w piśmie z 5 maja 2017 roku wskazał siedmiu mieszkańców spełniających w/w warunki. W ślad za nim w załączeniu do pisma z 10 maja 2017 roku Burmistrz Miasta i Gminy w Piasecznie przekazał wykaz ośmiu mieszkańców spełniających powyższe kryteria.

Pismami z 21 kwietnia 2017 roku oraz 29 kwietnia 2020 roku zwrócono się do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno o wydanie zaświadczenia, że przedmiotowe działki stanowiły mienie gromadzkie. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 22 maja 2020 roku Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno wskazał, że brak jest podstaw do wydania wymaganego zaświadczenia. Jednocześnie w załączeniu do w/w pisma przekazano oświadczenie, w którym znajduje się informacja, że zgodnie z oświadczeniem mieszkańców wsi Pilawa-Orzeszyn nieruchomość stanowiąca działki nr 92/1 i nr 92/2 była drogą ogólnodostępną i służyła wszystkim mieszkańcom wsi.

Zgodnie z art. 50 §1 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego, pismami z 18 maja 2017 roku zawiadomiono Strony postępowania administracyjnego o możliwości złożenia w przedmiotowej sprawie zeznań w charakterze

świadka w dniu 27 czerwca 2017 roku. Informację o terminie i miejscu przesłuchania świadków podano do publicznej wiadomości.

Z przesłuchań świadków wynika, że przedmiotowy grunt, na rok 1963:

- był przejezdną polną drogą nieutwardzoną,
- był drogą ogólnodostępną dla wszystkich mieszkańców wsi,
- był wykorzystywany przez mieszkańców wsi jako dojazd do innych działek i pól.

Zeznania wszystkich świadków dotyczące użytkowania przedmiotowej działki są jednoznaczne i nie budzą wątpliwości tutejszego Organu. Jednocześnie żaden z mieszkańców wsi nie wiedział kto opłaca podatki za przedmiotowe działki oraz czy nieruchomości była przedmiotem sporów. Ponadto, dwie osoby zeznały, iż zgodnie z posiadaną wiedzą działki przed wojną należały do Państwa Kruszyńskich.

Pismem z 23 maja 2017 roku zwrócono się do Archiwum Państwowego w Warszawie oraz do oddziału Archiwum Państwowego w Grodzisku Mazowieckim z zapytaniem, czy w zasobach Archiwum znajdują się dokumenty potwierdzające, iż grunt oznaczony jako działki nr 92/1 oraz nr 92/2 z obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno, stanowił majątek byłej gromady wsi Pilawa.

W odpowiedzi na powyższe, Archiwum Państwowe w Warszawie pismem z 29 czerwca 2017 roku, znak 0 - 1.6341.741.2017, poinformowało, że po przeprowadzeniu poszukiwań, w zasobie zespołu 72/475 Okręgowy Urząd Ziemi w Warszawie w dokumentacji z lat 1918-1934 odnaleziono jednostki archiwalne:

- sygn. 2473, zawierające tabele likwidacyjne datowane na 1929 m.in. dla wsi Pilawa,
- sygn. 4952, zawierające tabele likwidacyjne, rejestr pomiarowy gruntów wsi Pilawa, pow. garwoliński oraz korespondencję datowane na rok 1908 oraz lata 1913-1914.

Pismem z 29 czerwca 2017 roku, znak O-GM.6341.224.2017 Archiwum Państwowe w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim poinformowało, że po przeprowadzeniu poszukiwań w zasobie nie odnaleziono dokumentów mogących potwierdzić, iż przedmiotowa działka stanowiła mienie gromadzkie.

W związku z powyższym, pismem z 27 lipca 2017 roku zwrócono się do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno o zajęcie stanowiska w w/w sprawie oraz podjęcie kroków w zakresie oceny wskazanych dokumentów oraz ewentualnego dostarczenia tych, które mają znaczenie w prowadzonym postępowaniu. W odpowiedzi, pismem z 4 sierpnia 2017 roku, Burmistrz

Miasta i Gminy Piaseczno poinformował, że cyt. „*gmina Piaseczno przedstawi swoje stanowisko i ewentualnie dostarczy mające znaczenie w postępowaniu dokumenty po ich analizie*”.

Kwerenda zasobów tutejszego archiwum pozwoliła ustalić, co następuje:

- 1) W operacie założenia ewidencji gruntów nr KEM-PIA-E-30/60, do dawnej działki nr 92 o powierzchni 0,20 ha jako władającego gruntem wskazano „Prezydium Pow. Rady Narodowej Wydział Komunikacji”. Powyższe potwierdza zapis w pisanym rejestrze gruntów z 1961 roku założonym na podstawie w/w operatu.
- 2) W operacie regulowania własności gospodarstw rolnych nr KEM-PIA-E-135/72 do dawnej działki nr 92 o powierzchni 0,20 ha jako władającego gruntem wskazano „Urząd Gminy - drogi powszechnego korzystania”. Powyższe potwierdza zapis w pisanym rejestrze gruntów z 1974 roku założonym na podstawie w/w operatu.
- 3) W operacie kontroli ewidencji gruntów nr KEM-PIA-E-150/81 w protokole kontroli stanu posiadania i użytkowania jako posiadacza działki nr 92 wpisano Urząd Gminy w Piasecznie - drogi gminne. W pisanym rejestrze gruntów z 1984 roku założonym na podstawie w/w operatu do działki nr 92 o powierzchni 0,20 ha jako władającego gruntem wskazano „Urząd Miasta i Gminy - drogi powszechnego użytkowania”.
- 4) W operacie technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 19 grudnia 2005 roku pod numerem KEM-PIA-R-30/05, sporządzonym w odniesieniu do Decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 1286/06 o ustaleniu lokalizacji dróg, w wykazie zmian gruntowych wydzielono z działki ewidencyjnej nr 92 o powierzchni 0,20 ha działki ewidencyjne nr 92/1 o powierzchni 0,0101 ha oraz nr 92/2 o powierzchni 0,1899 ha, wskazując „Urząd Gminy Piaseczno - drogi powszechnego korzystania” jako władającego do dotychczasowej działki nr 92. Powyższe było podstawą do wprowadzenia 31 stycznia 2007 roku zmiany nr PODGiK 7430/30/3/2007 w bazie ewidencji gruntów i budynków obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno, ujawniającej nowopowstałe działki nr 92/1 oraz nr 92/2.

Ponadto, w toku prowadzonego postępowania ustalono, iż w wykonaniu postanowień Uchwały Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z 24 sierpnia 1965 roku w sprawie usprawnienia zarządu mieniem gromadzkim, Wydział Rolnictwa i Leśnictwa

Prezydium PRN w Piasecznie przeprowadził inwentaryzację oraz założenie ewidencji nieruchomości mienia gromadzkiego na terenie powiatu Piaseczno. Wynik tej pracy, znak R.VIII-266/65, został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.1418.2019.61. W wykazie mienia gromadzkiego sporządzonym w 1966 roku znajdującym się w w/w operacie działka nr 92 nie została wykazana. Wykaz ten obejmuje m.in. tereny zajęte pod sołtysówki, szkoły, remizy OSP, kopalnie piasku, gliny, „kasę miejską”. Prawdopodobnie wykaz mienia gromadzkiego zawarty w w/w operacie całkowicie pomija kwestię dróg o charakterze publicznym.

Przy piśmie z 29 lipca 2019 roku, znak GGG.6822.2.52.2019.KZ, Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno przekazał opracowanie geodezyjne przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 24 maja 2019 roku pod numerem P.1418.2019.3302, zawierające:

- mapę do decyzji w trybie art. 8 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w granicach działek ewidencyjnych nr 92/1 oraz nr 92/2,
- protokoły badania ksiąg wieczystych,
- protokoły ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

W/w opracowanie zawierało wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczący działki nr 92/2:

Stan dotychczasowy				Stan nowy			
Nr działki	Pole pow. działki [ha]	Rodzaj użytku i klasa	Pole pow. użytków i klas [ha]	Nr działki	Pole pow. działki [ha]	Rodzaj użytku i klasa	Pole pow. użytków i klas [ha]
92/2	0,1899	dr	0,1899	92/2	0,2809	dr	0,2809

Ponadto na mapie wchodzącej w skład w/w opracowania zamieszczono wykaz synchronizacyjny dla gruntu, stanowiącego dawną działkę nr 92, według stanu na dzień 5 lipca 1963 roku:

Dane ewidencji gruntów na dzień 5-go lipca 1963 r.			Dane według niniejszego opracowania			
Nazwa obrębu	Nr dz.	Pow. w ha	Nomenklatura prawna nieruchomości	Nazwa obrębu	Nr dz.	Pow. w ha
Pilawa	92	0,20	Pilawa hip.	Pilawa	92/1	0,0101

			nr 1/1 rep. 569		92/2	0,2809
					Razem	0,2910

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z w/w operatem technicznym, przedmiotowe działki nr 92/1 i nr 92/2 stanowiące dawną działkę nr 92 są objęte księgą wieczystą, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Piasecznie, w której ujawnione są osoby fizyczne jako właściciele nieruchomości.

Zgodnie z art. 24 ust. 2b pkt 1 lit. h ustawy z 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2024 r. poz. 1151 ze zm.) aktualizacja danych ewidencji gruntów i budynków obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno, w zakresie powierzchni działki ewidencyjnej nr 92/2 następuje w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie w/w opracowania geodezyjnego nr P.1418.2019.3302.

Zgodnie z aktualnymi zapisami bazy ewidencji gruntów i budynków dla działek nr 92/1 oraz nr 92/2 z obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno, ujawniony jest zapis:

- własność: NIEUSTALONY, udział 1/1,
- użytkowanie: URZĄD GMINY PIASECZNO - DROGI POWSZECHNEGO KORZYSTANIA, udział 1/1,
- w rubryce „Księga wieczysta” brak nomenklatury prawnej.

Pismami z 10 sierpnia 2018 roku oraz 4 października 2024 roku zwrócono się do Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z prośbą o informację, czy katalog dowodów złożonych przez Gminę Piaseczno w przedmiotowej sprawie jest zamknięty. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 17 stycznia 2025 roku, znak GGG.6822.2.105.2018.AH, Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno poinformował, że Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno nie odnalazł dodatkowych dokumentów istotnych dla przedmiotowego postępowania.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z 17 lipca 2025 roku zawiadomiono o możliwości zapoznawania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów oraz składania pisemnych wyjaśnień i wniosków w Wydziale Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Strony nie skorzystały z powyższej możliwości we wskazanym terminie.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 140), „*Starosta wydaje decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3, stanowią mienie gromadzkie*”.

Stosownie zaś do art. 1 ust. 2 w/w ustawy oprócz wspólnot gruntowych „[...] *podlegają zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w niniejszej ustawie także nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy **były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi***”.

W myśl § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 29 listopada 1962 roku w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz. U. Nr 64/62 poz. 303 ze zm.) przez mienie gromadzkie rozumieć należy mienie, które do dnia wejścia w życie ustawy z 25 września 1954 roku o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz. U. Nr 43 poz. 191) stanowiło majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady oraz inne prawa majątkowe. Przepis § 1 ust. 3 ww. rozporządzenia wskazuje zaś, że przez dawne gromady rozumieć należy gromady istniejące do dnia wejścia w życie ustawy, o której mowa w pkt 1.

Przepisy obowiązujące w poprzednim stanie prawnym ustawy 23 marca 1933 roku o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego i przepisy wykonawcze rozporządzenia Rady Ministra Spraw Wewnętrznych z 29 stycznia 1937 roku o gromadach rozróżniały dwa rodzaje składników majątkowych gromady, tj. majątek gromadzki i dobro gromady. Tym samym, dla ustalenia czy dana nieruchomość była 5 lipca 1963 roku mieniem gromadzkim, istotny jest jej stan prawny w okresie poprzedzającym tę datę, a w szczególności to, czy nieruchomość taka należała do istniejących w okresie od 1933 roku do 1954 roku gromad jako jednostek samorządu terytorialnego, mających osobowość prawną i będących podmiotami praw i obowiązków. Przedmiot własności gmin określany był jako majątek gminny lub dobro gminne. Majątek ten przeznaczano na cele ogólne (budynek urzędu gminy, sołtysówka, grunt szkolny, sady, łąki, ogrody, itp.); wymienione składniki majątkowe wyłączone były z bezpośredniego korzystania mieszkańców wsi. Natomiast w skład dobra gromady, które było mieniem gromady były to np. **drogi gromadzkie, ulice, place publiczne**, cmentarze, studnie gromadzkie albo mienie przeznaczone do użytku wszystkich lub niektórych grup mieszkańców gromady – np. lasy gromadzkie, pastwiska użytkowane przez wszystkich mieszkańcy wsi.

Zebrane w toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego dowody nie potwierdzają, że dawna działka nr 92 była drogą wydzieloną jako grunty gromadzkie wsi Pilawa. W państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, prowadzonym przez tutejszy Organ, jak również w Archiwum Państwowym w Warszawie brak jest dokumentów dotyczących pochodzenia działki nr 92 sprzed założenia ewidencji gruntów i budynków dla wsi Pilawa. Opracowanie geodezyjne nr P.1418.2019.3302, wykonane na zlecenie Gminy Piaseczno, stanowi podstawę do określenia zasięgu tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Uznanie nieruchomości za mienie gromadzkie nie może nastąpić wyłącznie w oparciu o wpisy w rejestrach gruntów, które są wtórne w stosunku do stanu prawnego i w niniejszej sprawie wskazują jedynie, że działki nr 92/1 i nr 92/2 znajdowały się w użytkowaniu Gminy. Powyższe nie może także nastąpić jedynie w oparciu o oświadczenie/zeznania mieszkańców wsi, które wskazują tylko okoliczności faktyczne, a nie prawne.

Istotna dla przedmiotowej sprawy jest przeprowadzona analiza stanu prawnego nieruchomości obejmującej działki nr 92/1 oraz 92/2 z obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno. Opracowanie geodezyjne nr P.1418.2019.3302 stanowi, iż **w/w działki objęte są księgą hipoteczną, dla której jako właściciele ujawnione są osoby fizyczne, a podstawą ujawnienia w/w osób jest akt notarialny z 1929 roku.** Powyższe jednoznacznie wskazuje, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła **własność prywatną**, co wyklucza możliwość uznania tej nieruchomości za własność gromady, tj. mienie pozostające we władaniu społeczności lokalnej (wsi) i przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców. Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie na brak spełnienia przesłanek pozwalających na zakwalifikowanie tej działki jako mienia gromadzkiego.

Należy zaznaczyć, że niniejsza decyzja ma charakter deklaratoryjny i poświadcza stan prawny ustalony w dniu wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. 5 lipca 1963 roku. Mając na względzie ustalone okoliczności niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż **nieruchomość, stanowiąca działki nr 92/1 oraz 92/2 z obrębu 0030 Pilawa, gmina Piaseczno, odpowiadające dawnej działce nr 92, nie stanowiły na dzień 5 lipca 1963 roku mienia gromadzkiego.**

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego (pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa) za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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

Geodeta Powiatowy
z up. Starosty Piaseczyńskiego
dr inż. Monika Jaroszewska
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

Doręczenie elektroniczne

2. Mieszkańcy wsi Pilawa

w sposób określony w art. 8 ust. 6

ustawy z dnia 29.06.1963 r.

o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych

3. Pani Katarzyna Krasuska

Sołtys wsi Pilawa

4. Starostwo Powiatowe w Piasecznie - Biuro Promocji (BIP)

5. Starostwo Powiatowe w Piasecznie - Wydział Organizacyjny - ogłoszenie w prasie o zasięgu lokalnym

6. Elektroniczna tablica ogłoszeń

Starostwa Powiatowego w Piasecznie

7. a/a.

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.