

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, 17 września 2026 r.

GEK.6620.4.1.2024 JS

DECYZJA NR G - 1/2026

Na podstawie art. 1 ust. 2 i art. 8 ust. 1 i 6 ustawy z 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz. U. 2025 r. poz. 1454) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2025 r. poz. 1691), działając na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z 13 grudnia 2023 roku,

orzekam,

że niehipotekowana nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 228, obręb 0021 Słomczyn, gmina Konstancin-Jeziorna, **stanowi mienie gromadzkie.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 13 grudnia 2023 roku (data wpływu do tutejszego Urzędu 20 grudnia 2023 roku) znak GN.6872.478.2023.NG Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wniósł o cyt. *„stwierdzenie, że nieruchomość położona w gminie Konstancin-Jeziorna oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 228 z obrębu 0021 Słomczyn stanowi mienie gromadzkie”*. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że cyt. *„po przeprowadzeniu analizy danych znajdujących się z zasobach tut. Urzędu nie odnaleziono dowodów wskazujących na własność bądź władanie innych osób, aniżeli wskazujących na fakt, iż działka nr 228 miała charakter społeczny”*. Ponadto w w/w wniosku wskazano, iż cyt. *„Według danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa działka ewidencyjna pozostaje we władaniu na zasadach samoistnego posiadania Wspólnoty Gruntowej wsi Słomczyn. [...] Jednakże zgodnie z posiadaną wiedzą tut. Organu, do dnia dzisiejszego nie została utworzona spółka dla Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej wsi Słomczyn”*.

Ogłoszeniem z 8 stycznia 2024 roku, znak sprawy GEK.6620.4.1.2024 AW, Starosta Piaseczyński zawiadomił, że prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia w drodze decyzji, że grunt położony w gminie Konstancin-Jeziorna, obręb 0021

Słomczyn, oznaczony jako działka ewidencyjna nr 228 o powierzchni 0,38 ha stanowi mienie gromadzkie. Przedmiotowe ogłoszenie zawierało również pouczenie, że osoby, którym przysługuje prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe do w/w nieruchomości mogą składać pisemne wyjaśnienia, wnioski, a także zapoznać się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Pismem z 11 stycznia 2024 roku poinformowano Burmistrza Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, że dla przedmiotowej działki niezbędne jest wykonanie operatu technicznego przedstawiającego stan prawny nieruchomości na datę wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych tj. 5 lipca 1963 roku. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 2 lutego 2024 roku (wpływ do tutejszego Urzędu 6 lutego 2024 roku), znak GN.6872.33.2024.NG, Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna poinformował, iż zlecono geodecie uprawnionemu wykonanie operatu geodezyjnego, który po wykonaniu zostanie niezwłocznie przekazany do Starostwa Powiatowego w Piasecznie. W ślad za powyższym, pismem 30 czerwca 2025 roku przekazano opracowanie geodezyjne przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 17 czerwca 2026 roku pod numerem P.1418.2025.3615 zawierające mapę do celów prawnych.

Pismem z 11 stycznia 2024 roku wystosowano prośbę do Burmistrza Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna o wydanie zaświadczenia, że przedmiotowa nieruchomość stanowi mienie gromadzkie oraz zwrócono się o podanie danych osobowych, tj. imiona, nazwiska i adresy osób, które na 5 lipca 1963 roku miały ukończone 16-18 lat i zameldowane były w miejscowości Słomczyn, oraz dane osób, które ewentualnie posiadają wiedzę w zakresie działki ewidencyjnej nr 228, obręb 0021 Słomczyn. W związku z powyższym, pismem z 2 lutego 2024 roku Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna wskazał, iż nie może wydać w/w zaświadczenia oraz przekazał listę osób, które mogłyby zeznawać w roli świadka w niniejszym postępowaniu. Przy czym w stosunku do jednego ze świadków, zwrócono się z prośbą o przesłuchanie w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna przez pracowników w/w urzędu. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 4 czerwca 2024 roku zaznaczono, iż przesłuchanie świadka może odbyć się poza tutejszym Urzędem, jednakże musi zostać przeprowadzone przez pracowników Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Mając na uwadze powyższe, Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna w piśmie z 16 lipca 2024 roku (wpływ do tutejszego urzędu 19 lipca 2024 roku) poinformował o wycofaniu się w/w świadka.

W związku z powyższym, zawiadomieniem z 7 sierpnia 2024 roku poinformowano pozostałe osoby wskazane przez Wnioskodawcę o możliwości złożenia w przedmiotowej sprawie zeznań w charakterze świadka. Informację o terminie i miejscu przesłuchania świadków podano do publicznej wiadomości, zawiadamiając jednocześnie, że strona ma prawo brać udział w przeprowadzeniu dowodu, może zadawać pytania świadkom i stronom oraz składać wyjaśnienia. Przesłuchania świadków odbyły się 5 września 2024 roku w siedzibie Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

Pismem z 11 stycznia 2024 roku, uzupełnionym pismem z 18 stycznia 2024 roku, zwrócono się do Archiwum Państwowego w Warszawie oraz Archiwum Państwowego w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim z prośbą o udzielenie informacji, czy w zasobach Archiwum znajdują się dokumenty potwierdzające, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek byłej gromady wsi Słomczyn, w szczególności dokumenty dotyczące okresu od 1933 roku do 1954 roku. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 1 marca 2024 roku Archiwum Państwowe w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim poinformowało, że w tamtejszym zasobie nie została odnaleziona żadna dokumentacja, która byłaby istotna w powyższej sprawie. Pismem z 18 stycznia 2024 roku Archiwum Państwowe w Warszawie poinformowało o odnalezieniu dokumentacji, która mogłaby być istotna w niniejszej sprawie. W związku z powyższym, w dniu 6 maja 2026 roku Pracownik tutejszego Organu zapoznał się z w/w dokumentacją. Jednakże żaden z dokumentów nie miał wpływu na rozstrzygnięcie niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego, pismem z 30 czerwca 2025 roku zawiadomiono o możliwości zapoznania i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz składania pisemnych wyjaśnień, wniosków w siedzibie tutejszego Wydziału. Z powyższej możliwości nie skorzystano.

W toku niniejszego postępowania tutejszy Organ ustalił co następuje:

Zgodnie z operatem pomiarowym założenia ewidencji gruntów i budynków wsi Słomczyn nr KEM-KON.J-E-6/59, dawna działka nr 147 o powierzchni 0,38 ha została oznaczona jako sołtysówka.

Zgodnie z pisanymi rejestrami gruntów prowadzonymi dla wsi Słomczyn, gromada Słomczyn, na lata 1961 i 1975 w odniesieniu do dawnej działki nr 147 w miejscu podmiotu władającego widnieje zapis „*Wspólnota wsi*”.

Zgodnie z operatem kontroli ewidencji gruntów i budynków, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-KON.J-E-92/86 dokonano zmiany numeracji działek ewidencyjnych, w wyniku której dawnej działce nr 147 o powierzchni 0,38 ha nadano nowy numer – 228. W tabeli kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów jako władający działką nr 228 o powierzchni 0,38 ha wykazana została „*Wspólnota wsi*”. Powyższy zapis potwierdza pisany rejestr gruntów prowadzony na rok 1986.

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 terenie powiatu Piaseczno. Wynik tej pracy (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 wchodzącym w skład w/w operatu wykazano m.in. przedmiotową działkę. Wykaz ten obejmuje m.in. tereny zajęte pod **sołtysówki**, szkoły, remizy OSP, kopalnie piasku, gliny, „kasę miejską”.

Podczas modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Słomczyn, gmina Konstancin-Jeziorna, której wyniki przedstawiono w operacie nr P.1418.2025.7032, dokonano m.in. aktualizacji powierzchni działki ewidencyjnej nr 228 w przeliczeniu z dokładnością do 0,0001 ha – z powierzchni 0,38 ha na 0,3212 ha. Na podstawie w/w operatu zmianą nr 141802_5.0021_17124_2025 zaktualizowano dane ewidencji gruntów i budynków w powyższym zakresie.

Zgodnie z aktualnymi zapisami w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0021 Słomczyn, gmina Konstancin-Jeziorna, do działki nr 228 o powierzchni 0,3212 ha ujawniony jest zapis: „*władanie na zasadach samoistnego posiadania: Wspólnota Gruntowa wsi Słomczyn, udział 1/1*”.

Zgodnie z operatem technicznym nr P.1418.2025.3615, przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 17 czerwca 2025 roku, aktualna działka ewidencyjna nr 228 o powierzchni 0,0,3212 ha odpowiada na dzień 29 czerwca 1963 roku dawnej działce nr 228 o powierzchni 0,38 ha. Geodeta uprawniony, wykonując powyższy operat geodezyjny, dokonał wglądu do wszelkiej dostępnej dokumentacji archiwalnej znajdującej się w tutejszym zasobie, tj. m.in. operatu założenia ewidencji gruntów dla wsi Słomczyn nr KEM-KON.J-E-6/59, operatu kontroli ewidencji gruntów dla wsi Słomczyn nr KEM-PIA-E-92/86, a także operatów jednostkowych, w tym operatów ustalenia granic nieruchomości usytuowanych się wzdłuż działki nr 228. Wykonawca operatu nr P.1418.2025.3615 przyjął granice działki ewidencyjnej nr 228 na podstawie w/w operatów, a także szkiców polowych z operatu założenia ewidencji gruntów dla wsi Słomczyn, w przypadku sprzecznych danych znajdujących się w zasobie, bądź brakiem wystarczającej dokumentacji ustalono granice na gruncie, z czego wykonano protokoły ustalenia granic zawarte w operacie. Starosta Piaseczyński prowadząc ewidencję gruntów i budynków jest zobowiązany do bazowania na oficjalnych urzędowych dokumentach, mogących stanowić podstawę wprowadzenia zmiany, bowiem w myśl ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych orzeka się o stanie sprzed 1963 roku.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz. U. 2025 r. poz. 1454), „*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. 1962 r. Nr 64 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. 1954 r. Nr 43 poz. 191) stanowiło majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady oraz inne prawa majątkowe. Przepis § 1 ust. 3 w/w

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 z 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 na dzień 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 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.

Z przesłuchań świadków przeprowadzonych w toku niniejszego postępowania wynika, że przedmiotowy grunt, na rok 1963:

- **był działką ogólnodostępną dla wszystkich mieszkańców wsi,**
- **był tzw. sołtysówką, a jej użytkowanie wiązało się z funkcją sołtysa.**

Świadkowie wskazują, że sołtys podejmuje decyzje w zakresie zagospodarowania/przeznaczenia przedmiotowej działki i opłaca podatków od nieruchomości. Według stanu na dzień przesłuchań działkę określono jako zarośnięty nieużytek nieogrodzony i ogólnodostępny dla wszystkich mieszkańców.

Reasumując powyższe, wszystkie zebrane w sprawie materiały potwierdzają, że działka nr 228 (dawniej działka nr 147) była w posiadaniu **wszystkich mieszkańców wsi Słomczyn i stanowiła działkę użytkowaną jako sołtysówka.**

Ponadto informuję, 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, że działka nr 228 z obrębu 0021 Słomczyn, gmina Konstancin-Jeziorna, stanowiła na dzień 5 lipca 1963 roku mienie gromadzkie.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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 Jaroszevska
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
2. Mieszkańcy Wsi Słomczyn - w sposób określony w art. 8 ust. 6 ustawy z 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych
3. Pan Jacek Gośłowski - Sołtys wsi Słomczyn
4. Starostwo Powiatowe w Piasecznie – Biuletyn Informacji Publicznej (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.