

Nowy Dwór Mazowiecki 26.05.2026r.

GNK.6810.2.7.2025.AP(8)

DECYZJA Nr 154/2026

Na podstawie art. 8 ust. 1 oraz art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1454) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) orzekam

że nieruchomości oznaczona numerem działki nr 465, o powierzchni 0,1221 ha położona w obrębie 0061 - Okunin, gm. Nowy Dwór Mazowiecki, przed dniem wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych tj. 05.07.1963 r. stanowiła mienie gromadzkie.

Uzasadnienie

Wnioskiem nr GP.6825.4.2025 z dnia 22.10.2025 r. Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki wystąpił o wydanie decyzji stwierdzającej, że działka nr 465 o powierzchni 0,1221ha położona w obrębie 0061-Okunin, gm. Nowy Dwór Mazowiecki, stanowi mienie gromadzkie.

W oparciu o art. 1 ust. 2 i 3 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych za mienie gromadzkie (później mienie gminne) można uznać jedynie te nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia ustawy w życie, były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi. Przepis ust. 2 nie dotyczy mienia gromadzkiego położonego na terenach miast i osiedli.

Definicja mienia gromadzkiego zawarta jest w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz. U. z 1962 r. Nr 64, poz. 303 ze zm.), zgodnie z którą przez mienie gromadzkie należy rozumieć nieruchomy majątek dawnych gromad, który do dnia wejścia ustawy w życie z dnia 25 września 1954 r. 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 wszystkich mieszkańców.

Zgodnie z art. 8 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3 stanowią mienie gromadzkie, wydaje starosta. Powyższa decyzja ma charakter deklaratoryjny i poświadcza stan prawny ustalony na dzień wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych tj. na dzień 5 lipca 1963 r.

Działka nr 465 o powierzchni 0,1221 ha figuruje w rejestrze gruntów tutejszego Starostwa jako „Gmina Miasto Nowy Dwór Mazowiecki” na zasadach władania samoistnego. Działka stanowi teren zabudowany. Nieruchomość nie posiada księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, stanowi grunt niehipotekowany.

W dniu wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych tj. 5 lipca 1963 r. teren wsi Okunin wchodził w skład gromady Janówek. Do grudnia 2001 r. nieruchomości położona była na terenie wsi Okunin z gminy Wieliszew powiatu legionowskiego. Z dniem 1 stycznia 2002 r. obszar wsi Okunin został włączony do miasta Nowy Dwór Mazowiecki, powiat nowodworski na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 września 2001 r. w sprawie ustalenia granic oraz zmiany nazw i siedzib władz niektórych gmin i miast.

Jak wskazano we wniosku „ Na nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjny 465 znajduje się budynek byłego przedszkola, które funkcjonowało od 1957 r. do połowy lat 60 XX wieku. Na czas remontu szkoły podstawowej z siedzibą przy obecnej ulicy Nowodworskiej 5 w budynku przedszkola znajdowała się także do 1959 r. szkoła podstawowa.(...) Po likwidacji przedszkola budynek został zamieszkały prawdopodobnie przez osoby, które nie posiadały własnych nieruchomości na terenie Okunina. Miasto Nowy Dwór Mazowiecki nie administruje nieruchomością, nie posiada umów najmu z osobami zamieszkującymi nieruchomość nie posiada dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości. Przed dniem wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, czyli przed dniem 5 lipca 1963 r. nieruchomość będąca przedmiotem wniosku posiadała charakter użyteczności publicznej i służyła zaspokojeniu potrzeb ogółu mieszkańców wsi, a ponadto została zaliczona do wspólnoty gruntowej, co świadczy o możliwości uznania jej za mienie gromadzkie.”

Po dokonaniu analizy dokumentów znajdujących się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz w Ewidencji Gruntów i Budynków tutejszego Starostwa, ustalono:

1. w operacie pomiarowym SK-E-2/68 z założenia gruntów wsi Okunin gromady Janówek, wykonanym w latach 1965 -1966, przyjętym do zasobu PODGiK Starostwa Powiatu Nowodworskiego pod numerem NDM-Okunin-E-5/2002 w dniu 11.01.2002 r.:
 - w protokole ustalenia stanu władania gruntami na obszarze wsi Okunin z dnia 11-12 września 1965 r. w poz. 150, przy działce 465 wpisano „przedszkole”,
 - na szkicu nr 6 przy działce nr 465 wpisano „przedszkole”,
 - w kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów, sporządzonym 30.12.1983 r. w pozycji 1 jako osobą władającą gruntem, przy działce nr 465 wpisano „Wydział Oświaty i Kultury (przedszkole), Urząd Miasta Nowy Dwór Mazowiecki Ul. Zakroczymska 30”,
2. w rejestrze gruntów wsi Okunin z 1968 r., jako osoba władająca gruntem, przy działce nr 465 o powierzchni 0,12 ha wpisano „PPRN Nowy Dwór Wydział Oświaty i Kultury /przedszkole/”,
3. w rejestrze gruntów wsi Okunin z 1976 r., jako osoba władająca gruntem, przy działce nr 465 o powierzchni 0,12 ha wpisano „Wydział Oświaty i Kultury (przedszkole) w Nowym Dworze Maz”,
4. w rejestrze gruntów Okunin z 1985 r., jako osoba władająca gruntem, przy działce nr 465 o powierzchni 0,12ha wpisano „Mienie gromadzkie”,

Zgodnie z wytycznymi Kierownika Wydziału Organizacyjno-Prawnego Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 30 września 1965 r. w sprawie trybu i sposobu ustalenia dokumentacji prawnej mienia gromadzkiego, „mienie gromadzkie wywodzi się niejednokrotnie sprzed 200 lat, nawet 300 lat, jak na przykład sołtysówki czy osady pokarczenne lub pokuźniane (...). Najczęściej źródłem powstania mienia gromadzkiego było nadanie w związku z uwłaszczeniem chłopów w XIX wieku. (...) W wyniku zniesienia pańszczyzny i uwłaszczenia chłopów w b. zaborach rosyjskim i austriackim nadano gromadom odpowiednie działki na potrzeby ogólne wszystkich mieszkańców jak działki szkolne, pod łążnie, sołtysówki, Kowalówki, osady pokarczenne, stelmarskie itp. W b. zaborze rosyjskim a w szczególności w byłym Królestwie Kongresowym przy stosowaniu uwłaszczenia, wystawiane były tzw. Tabele likwidacyjne i akty nadawcze. Dokumenty te obejmowały między innymi grunty użyteczności publicznej. (...) Nadmienić należy,

że zapisy w tabelach likwidacyjnych lub aktach nadawczych stwierdzające nadanie ogółowi mieszkańców wsi działki gruntu na cele użyteczności publicznej stanowią zupełny dowód własności.”

Zgodnie z art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691) „jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny”.

Starosta Nowodworski w dniu 3 marca 2026 r. przesłuchał w charakterze świadka mieszkańców wsi Okunin, którzy zeznali, że na działce nr 465 usytuowany był budynek, który od 1957 r. wykorzystywano na przedszkole, potem szkołę a kiedy przedszkole przeniesiono w inne miejsce budynek służył jako mieszkanie zastępcze dla osób będących w potrzebie i tak jest do dnia dzisiejszego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Organ uznał, iż przedmiotowe działki spełniają wymogi ustawowe do uznania ich za mienie gromadzkie. Analiza zebranego materiału nie budzi wątpliwości, że działka nr 465, według stanu na dzień 5 lipca 1963 r.

faktycznie wykorzystywana była jako grunty użyteczności publicznej i społecznej, co świadczy o możliwości uznania ich za mienie gromadzkie.

Podmiotem, który korzystał z prawa do użytkowania przedmiotowej działki nie była wyłącznie określona grupa osób do tego uprawnionych, ale ogół mieszkańców wsi. Przedmiotowe mienie podlega dalszej regulacji w trybie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

Zgodnie z art. 48 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) wszelkie przysługujące dotychczas mieszkańcom prawa własności, użytkowania lub inne prawa rzeczowe i majątkowe do powyższych nieruchomości pozostają nienaruszone a rada gminy nie może uszczuplić dotychczasowych praw sołectw do korzystania z mienia bez zgody zebrania wiejskiego.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia orzeczono jak w sentencji.

W oparciu o art. 8 ust. 6 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych decyzję o ustaleniu, które nieruchomości stanowią mienie gromadzkie, podaje się do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty oraz wywieszając w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Mazowieckim i Starostwie Powiatowym w Nowym Dworze Mazowieckim na okres 14 dni, a także zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej gminy i powiatu oraz w prasie lokalnej. Po upływie tego okresu, decyzję uważa się na doręczoną.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Z up. Starosty /-/ Wojciech Łęgowski - Geodeta Powiatowy

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki
Ul. Zakroczymska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki (2 egz. do zwrotu z adnotacją, że podano do wiadomości mieszkańcom obrębu Okunin w sposób zwyczajowo przyjęty)
2. Urząd Miejski w Nowym Dworze Mazowieckim
Ul. Zakroczymska 30

05-100 Nowy Dwór Mazowiecki (3 egz. w tym 1 egz. do zwrotu z adnotacją, że decyzja była wywieszona w Urzędzie Miejskim na okres 14 dni, zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej i prasie lokalnej)

3. Zespół ds. Ewidencji Gruntów i Budynków (1 egz. decyzji ostatecznej)
4. 3 x aa (w tym 1 egz. do wywieszenia na tablicę informacyjną Starostwa Powiatowego na 14 dni i zamieszczania w Biuletynie Informacji Publicznej)