

STAROSTA ZAMOJSKI

ul. Przemysłowa 4

22-400 Zamość

GKN.6824.2.2.2026

Zamość, dnia 30.07.2026 r.
WPŁYNĘŁO
data 2026-08-03
Pan/i J. Staniuk
Nr 6052016 Podpis A. Pomorska

DECYZJA

Na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1454, dalej powoływana jako: UZWG) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, dalej powoływana jako: KPA), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie ustalenia, czy działki oznaczone numerami: 9 o pow. 1,0569 ha, 31 o pow. 8,0825 ha, 274 o pow. 0,6306 ha, 746 o pow. 0,0960 ha, 748 o pow. 41,1946 ha, 880 o pow. 28,0541 ha, 947 o pow. 0,8620 ha i 1523 o pow. 0,7040 ha, położone w obrębie Sułów jedn. ewid. 062012_2 Sułów, stanowią mienie Wspólnoty Gruntowej Wsi Sułów

Orzekam

odmówić uznania, że działki położone w obrębie Sułów jedn. ewid. 062012_2 Sułów, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami: 9 o pow. 1,0569 ha, 31 o pow. 8,0825 ha, 274 o pow. 0,6306 ha, 746 o pow. 0,0960 ha, 748 o pow. 41,1946 ha, 880 o pow. 28,0541 ha, 947 o pow. 0,8620 ha i 1523 o pow. 0,7040 ha stanowią mienie Wspólnoty Gruntowej Wsi Sułów

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 28.08.2025 r. Wójt Gminy Sułów wystąpił do Starosty Zamojskiego o uznanie działki nr 31 o pow. 8,0825 ha, położonej w obrębie Sułów jedn. ewid. 062012_2 Sułów za mienie gromadzkie. Z analizy zebranych w przedmiotowej sprawie dokumentów (wypisów z rejestru gruntów, rejestrów gruntów, map ewidencyjnych oraz operatu technicznego obrębu Sułów) znajdujących się w Starostwie Powiatowym w Zamościu wynika, że do działek numer: 9, 31, 274, 746, 748, 880, 947 i 1523 jako posiadacz samoistny wpisana jest Wspólnota Gruntowa Wsi Sułów, brak nomenklatury prawnej.

Pismami z dnia 08.09.2025 r. i 12.09.2025 r., znak: GKN.6824.1.5.2025 Starosta Zamojski zwrócił się do Wójta Gminy Sułów oraz Archiwum Państwowego w Zamościu z zapytaniem czy są w posiadaniu dokumentów dotyczących Wspólnoty Gruntowej Wsi Sułów w szczególności:

- decyzji ustalającej jakie grunty stanowią wspólnotę gruntową wsi Sułów,
- statutu dla zagospodarowania spółki wspólnoty gruntowej wsi Sułów,
- decyzji zatwierdzającej wykaz osób uprawnionych do udziału w ww. wspólnocie gruntowej jak również wskazanie osób wchodzących w skład zarządu wspólnoty i adresów do korespondencji.

W odpowiedzi Wójt Gminy Sułów udzielił informacji, że nie posiada żadnych dokumentów dotyczących Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów a ponadto zgodnie z informacjami

uzyskanymi od mieszkańców wsi Sułów nigdy nie doszło do wyłonienia zarządu wspólnoty oraz innych czynności nadających wspólnocie ramy prawne.

Pismem z dnia 03.10.2025 r. znak: UZA.6341.148.2025 Archiwum Państwowe w Zamościu przesłało uwierzytelnione reprodukcje dokumentów dotyczących ww. Wspólnoty wykonane z akt zespołu nr 335 Urząd Wojewódzki w Zamościu 1947-2008, spis zdawczo – odbiorczy nr 1/2025, vol. nieporządkowany poz. spisu 24: Wspólnoty gruntowe i mienie gminne 1984-1987, str. 137-138 poz. 39, str. 139, str. 145 poz. 38, str. 147-148, str. 262-264. W przedłożonych przez Archiwum Państwowe w Zamościu uwierzytelnionych reprodukcjach dokumentów dotyczących Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów znajdowały się fragmenty rejestrów w których m. in. wpisana jest Wspólnota Gruntowa wsi Sułów. Nie odnaleziono natomiast decyzji ustalającej jakie grunty stanowią Wspólnotę Gruntową wsi Sułów, statutu dla zagospodarowania spółki Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów ani decyzji zatwierdzającej wykaz osób uprawnionych do udziału w ww. wspólnocie gruntowej.

W z uwagi na zaistniałe rozbieżności pomiędzy zeznaniami świadków, którzy zeznali, że działka nr 31 stanowi mienie gromadzkie a wpisami w rejestrach znajdujących się w Starostwie powiatowym w Zamościu pismem z dnia 29.10.2025 r., znak: GKN.6824.1.5.2025 Starosta Zamojski poinformował Wójta Gminy Sułów, iż zgodnie z art. 8a ust. 1 i ust. 4 UZWG zasadnym jest przeprowadzenie postępowania mającego na celu ustalenie czy działka oznaczona nr 31, położona w obrębie Sułów, gm. Sułów stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Sułów oraz że decyzja w sprawie uznania za mienie gromadzkie działki nr 31 zostanie niezwłocznie wydana po zakończeniu postępowania ustalającego, które działki stanowią Wspólnotę Gruntową wsi Sułów.

Pismami z dnia 25.11.2025 r. Starosta Zamojski wystąpił do Archiwum Państwowego w Lublinie Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie oraz Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie Delegatura w Zamościu czy w swoich zasobach posiadają dokumentację dotyczącą powstania i funkcjonowania Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów w szczególności: decyzji ustalającej jakie grunty stanowią Wspólnotę Gruntową wsi Sułów oraz decyzji zatwierdzającej wykaz osób uprawnionych do udziału w ww. wspólnocie gruntowej.

W odpowiedzi pismem z dnia 03.12.2025 r., znak: OK-Z.1533.58.2025 Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie Delegatura w Zamościu poinformował, że dokumentów takich w swoich zasobach archiwalnych nie posiada ponadto dokumentacja dotycząca wspólnot gruntowych została przekazana 11 lipca 2025 r. do Archiwum Państwowego w Zamościu.

W odpowiedzi pismem z dnia 07.01.2026 r. znak: UZA.6341.283.2025.ACH Archiwum Państwowe w Lublinie udzieliło informacji, iż na podstawie zespołów akt nr 735 – *Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie* i nr 1047 – *Wojewódzkie Biuro Geodezji i Urządzeń Rolnych w Lublinie* można poszukać dokumentacji dotyczącej Wspólnoty Gruntowej w Sułowie. W dniu 19.03.2026 r. w siedzibie Archiwum Państwowego w Lublinie przy ul. Jezuickiej 13 dokonano wglądu w zespoły akt:

- nr 735 - Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie, Wydział Rolnictwa i Leśnictwa: sygn. 3679 (Częściowa wymiana gruntów wsi Obroc i Zwierzyniec, powiat Zamość), sygn. 3736 (Wykonanie przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Tom II), sygn. 3734 (Wykonanie przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Tom I), sygn. 4109 (Podział wspólnot gruntowych leśnych [akta spraw]),

- nr 1047 - Wojewódzkie Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Lublinie: sygn. 851 (Akta dotyczące wspólnot gruntowych), sygn. 852 (Akta dotyczące wspólnot gruntowych), wynik poszukiwań został zakończony ze skutkiem negatywnym.

Pismem z dnia 27.02.2026 r., znak: GKN.6824.2.2.2026 Starosta Zamojski wystąpił do Wójta Gminy Sułów o przesłuchanie najstarszych mieszkańców wsi Sułów z uwagi na konieczność ustalenia czy działki oznaczone numerami: 9, 31, 274, 746, 748, 880, 947 i 1523 o łącznej pow. 80,6807 ha, położone w obrębie Sułów, jedn. ewid. 05212_2 Sułów stanowią grunty Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów.

Pismem z dnia 13.03.2026 r. Wójt Gminy Sułów, przesłał dwa protokoły przesłuchań świadków którzy zeznali, że działki oznaczone numerami 9, 31, 274, 746, 748, 880, 947 i 1523, położone w obrębie Sułów, gm. Sułów stanowiły i stanowią mienie gromadzkie. Przedmiotowe działki były wykorzystywane jako pastwisko dla bydła przez wszystkich mieszkańców wsi Sułów. W świadomości mieszkańców sołectwa Sułów działki nr 9, 31, 274, 746, 748, 880, 947 i 1523 pozostają nadal jako mienie, które może być użytkowane przez okolicznych mieszkańców.

Obwieszczeniem z dnia 02.04.2026 r. Starosta Zamojski wyznaczył w siedzibie Urzędu Gminy Sułów (Sułów 63, pok. nr 6 na godzinę 10:00) rozprawę administracyjną w sprawie uznania za mienie gromadzkie działki nr 31 o pow. 8,0825 ha. Przedmiotem rozprawy było ustalenie stanu władania działek oznaczonych nr: 9, 31, 274, 746, 748, 880, 947 i 1523 o łącznej pow. 80,6807 ha, położonych w obrębie Sułów, jedn. ewid. 062012_2 Sułów w przedmiocie czy stanowią one grunty Wspólnoty Gruntowej wsi Sułów czy też mienie gromadzkie. Na przedmiotową rozprawę nie stawili się żaden z mieszkańców wsi Sułów.

Obwieszczeniem z dnia 19.06.2026 r. Starosta Zamojski wszczął postępowanie w sprawie ustalenia, które nieruchomości stanowią Wspólnotę Gruntową wsi Sułów jak również poinformował osoby zainteresowane o możliwości zapoznania się z aktami postępowania, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, jak również o możliwości składania dodatkowych wyjaśnień i wniosków.

W wyznaczonym terminie nie zgłosiła się żadna osoba ani podmiot, który wykazałby, że przysługują mu prawa rzeczowe do ww. nieruchomości oraz z tego tytułu status strony postępowania.

Przepis art. 8a ust. 1 określa, iż ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie następuje na wniosek złożony nie później niż do dnia 31.12.2016 r. przez uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lub 2, albo przez jego następcę prawnego. Zgodnie z art 8a ust. 4 to starosta wydaje decyzję, o ustaleniu, które nieruchomości spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1, stanowią wspólnotę gruntową.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 UZWG, wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości rolne, leśne oraz obszary wodne:

- 1) nadane w wyniku uwłaszczenia włościan i mieszczań-rolników na wspólną własność, we wspólne posiadanie lub do wspólnego użytkowania ogółowi, pewnej grupie lub niektórym mieszkańcom jednej albo kilku wsi,

- 2) wydzielone tytułem wynagrodzenia za zniesione służebności, wynikające z urządzenia ziemskiego włościan i mieszczan-rolników, na wspólną własność, we wspólne posiadanie lub do wspólnego użytkowania gminie, miejscowości albo ogółowi uprawnionych do wykonywania służebności,
- 3) powstałe w wyniku podziału pomiędzy zespoły mieszkańców poszczególnych wsi gruntów, które nadane zostały przy uwłaszczeniu włościan i mieszczan-rolników mieszkańcom kilku wsi na wspólną własność, we wspólne posiadanie lub do wspólnego użytkowania,
- 4) użytkowane wspólnie przez mieszkańców dawnych okolic i zaścianków oraz należące do wspólnot urbarialnych i spółek szalaśniczych,
- 5) otrzymane przez grupę mieszkańców jednej lub kilku wsi na wspólną własność i do wspólnego użytkowania w drodze przywilejów i darowizn bądź nabyte w takim celu;
- 6) zapisane w księgach wieczystych (gruntowych) jako własność gminy (gromady), jeżeli w księgach tych istnieje wpis o uprawnieniu określonych grup mieszkańców gminy (gromady) do wieczystego użytkowania i pobierania pożytków z tych nieruchomości;
- 7) stanowiące dobro gromadzkie (gminne) będące we wspólnym użytkowaniu na terenach województw rzeszowskiego, krakowskiego oraz powiatu cieszyńskiego województwa katowickiego.

W myśl art. 1 ust. 2 UZWG oprócz wspólnot gruntowych (ust. 1) 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.

Ustalenie, na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową, obszaru nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty gruntowej, wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie, wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych oraz wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, należy odnieść - bez względu na datę wydania w tej sprawie decyzji administracyjnej - do stanu faktycznego i prawnego istniejącego przed wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 05.07.1963 r.

Wspólnota gruntowa jest formą współwłasności nieruchomości (gruntów rolnych, lasów, pastwisk) przysługującą wszystkim lub określonej grupie mieszkańców określonego obszaru. Historycznie powstanie wspólnot gruntowych związane jest z procesem likwidacji pańszczyzny w wieku XIX w okresie międzywojennym z likwidacją serwitutów.

W wyniku przeprowadzonego postępowania organ nie odnalazł żadnych dokumentów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej na terenie wsi Sułów, w szczególności decyzji ustalającej, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, decyzji o ustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, uchwały dotyczącej utworzenia spółki do sprawowania zarządu nad wspólnotą oraz aktów potwierdzających wybór składu zarządu spółki.

W oparciu o art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. KPA, organ przyjął za dowód w sprawie zeznania jednych z najstarszych mieszkańców wsi Sułów ustalające stan posiadania i użytkowania omawianych działek w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy UZWG. Kluczowe znaczenie przy ustalaniu, czy przedmiotowe działki stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie, jest to, czy służyły one określonej grupie osób

i były ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców danej miejscowości.

W zebranych w trakcie postępowania wyjaśniającego materiale dowodowym brak jest dokumentacji, na podstawie której przedmiotową nieruchomość można zaliczyć do którejkolwiek z kategorii określonej w art. 1 ust. 1 ustawy UZWG.

Na tle unormowań w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego od lat ugruntowane jest stanowisko, że zapisy w ewidencji gruntów i budynków mają wyłącznie charakter techniczno-deklaratoryjny i nie mogą rozstrzygać o prawie własności lub innych prawach do nieruchomości.

Obecny zapis w ewidencji gruntów: „Wspólnota Gruntowa wsi Sułów - władanie samoistne”, nie przesądza o istnieniu wspólnoty gruntowej. Świadczy jedynie o istnieniu gruntów o charakterze użyteczności publicznej użytkowanych przez mieszkańców wsi Sułów.

Z zeznań mieszkańców wsi Sułów wynika, że na dzień wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. na dzień 5 lipca 1963 r., z działek tych korzystali wszyscy mieszkańcy wsi. Były przeznaczone jako pastwisko do wypasania bydła. Służąc jako grunty ogólnodostępne, stanowiły użytek o charakterze publicznym i społecznym, zaspakajały potrzeby wszystkich mieszkańców wsi. Nie było natomiast grupy osób, która zarządzałaby opisanymi działkami.

Wyjaśnić należy, że jeżeli będąca przedmiotem postępowania nieruchomość byłaby nieruchomością, o której mowa w art. 1 ust. 1 ustawy UZWG, to stanowiłaby wspólnotę gruntową, czyli współwłasność osób uprawnionych do udziału we wspólnocie. Jeżeli zaś zachodzą w sprawie przesłanki pozwalające na stwierdzenie, że nieruchomość stanowi mienie gromadzkie (gminne), o którym mowa w art. 1 ust. 2 UZWG, to nieruchomość taka jako mienie gromadzkie winna podlegać komunalizacji (stać się własnością gminy) w trybie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawy o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32. poz. 191 późn. zm.) z zachowaniem praw mieszkańców wsi do użytkowania takiego mienia.

W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do uznania działek numer: 9 o pow. 1,0569 ha, 31 o pow. 8,0825 ha, 274 o pow. 0,6306 ha, 746 o pow. 0,0960 ha, 748 o pow. 41,1946 ha, 880 o pow. 28,0541 ha, 947 o pow. 0,8620 ha i 1523 o pow. 0,7040 ha, położonych w obrębie Sułów jedn. ewid. 062012_2 Sułów - za wspólnotę gruntową.

Niniejsza decyzja stosownie do art. 8b ustawy UZWG zostanie podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Sułów, na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy w Sułowie i Starostwa Powiatowego w Zamościu a także zamieszczona w BIP gminy i powiatu na okres 14 dni.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności faktyczne i prawne sprawy należało orzec jak w rozstrzygnięciu decyzji.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego, za pośrednictwem Starosty Zamojskiego, w terminie czternastu dni od dnia wywieszenia niniejszej decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Zamojskiego. Z dniem doręczenia

Staroście Zamojskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zwolnione od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.).

Otrzymują:

1) Wójt Gminy Sulów



STAROSTA
Stanisław Grzeško