

GBN.6821.8.6.2019

Ostrołęka, 06 października 2020 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 8a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 703) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz.U. z 2020r. poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku mieszkańców wsi Żebry-Ostrowy II gm. Olszewo-Borki

Starosta Ostrołęcki

odmawia uznania za wspólnotę gruntową nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Żebry-Ostrowy II gm. Olszewo-Borki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 125 o pow. 0,1255 ha.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 06-11-2019 r. (data wpływu do organu 13-11-2019 r.) mieszkańcy wsi Żebry-Ostrowy II gm. Olszewo-Borki wystąpili do organu o uznanie za wspólnotę gruntową nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Żebry-Ostrowy gm. Olszewo-Borki, oznaczonej jako działka nr 125 o pow. 0,1255 ha.

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 grudnia 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 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 703), zwanej w dalszej treści decyzji ustawą, 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 mieszczan-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 urzędzenia 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 szafaśniczych;

- 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 ustawy 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.

Nadmienić należy, że w ustawodawstwie brak jest definicji wspólnot gruntowych, nie mniej jednak z całokształtu uregulowań dotyczących tych podmiotów wynika, iż przedmiotem takiej wspólnoty jest grunt przeznaczony do wspólnego użytku w znaczeniu prawa cywilnego.

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 związku z tym ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych ma na celu uporządkowanie organizacyjne *istniejących od wielu lat wspólnot gruntowych* i na jej podstawie nie można powołać – utworzyć nowej wspólnoty gruntowej.

W toku przeprowadzonego w sprawie postępowania administracyjnego, na podstawie zgromadzonej dokumentacji ustalono, co następuje:

Zgodnie z aktualnym zapisem w ewidencji gruntów i budynków obręb 0031 Żebry Ostrowy, jedn. rej. G60 do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 125 o pow. 0,1255 ha, jako samoistny posiadacz w udziale 1/1 ujawniona jest spółnota wiejska, brak nomenklatury prawnej.

Zgodnie z zapisem w protokole ustalenia stanu władania sporządzonym w dniu 21-08-1963 r. podczas zakładania ewidencji gruntów wsi Żebry-Ostrowy, pod poz. 65 wpisana została „wspólnota wiejska” oznaczona jako działka nr 156 (nowy nr 125). Taki sam zapis znajduje się w rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym z 1966 r.

W oparciu o art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kpa, który jako dowód w sprawie dopuszcza zeznania świadków, w dniu 29-07-2020 r. odbyła się rozprawa administracyjna, w trakcie której mieszkańcy wsi Żebry-Ostrowy składali wyjaśnienia na okoliczność ustalenia stanu posiadania i użytkowania przedmiotowej działki, w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych do dnia dzisiejszego.

I tak z wyjaśnień mieszkańców wsi Żebry-Ostrowy wynika, że działka nr 125 została wydzielona podczas scalenia gruntów w 1932 r. na potrzeby mieszkańców wsi Żebry Pieczyska. Przed II wojną działka była użytkowana jako plac ogólny, miejsce spotkań mieszkańców oraz miejsce do moczenia lnu. Po wojnie przeznaczenie było podobne – miejsce

spotkań mieszkańców, plac zabaw dla dzieci i miejsce do moczenia lnu. Podczas budowy drogi działka była wykorzystywana jako składowisko materiałów budowlanych oraz maszyn budowlanych. Mieszkańcy nie mają wiedzy, czy była kiedykolwiek wydawana decyzja o uznaniu działki za wspólnotę gruntową oraz czy była powoływana spółka do zarządu wspólnotą. Mieszkańcy wsi nie opłacali podatków za działkę nr 125. Działka nr 125 była i jest ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców wsi i ma charakter publiczny.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego organ uznał, że działka nr 125 we wsi Żebry-Ostrowy objęta wnioskiem nie spełnia wymogów ustawy przywołanej w podstawie prawnej niniejszej decyzji. Z powyższych ustaleń wynika, że przed 1963 r. przedmiotowa działka nie była przeznaczona do wspólnego użytku w znaczeniu prawa cywilnego, tzn. takiego użytku jaki przysługuje właścicielom. Jakkolwiek w szerokim tego słowa znaczeniu przedmiotowa nieruchomości służyła potrzebom ogółu mieszkańców wsi, a nawet okolicy, jednak był to użytek o charakterze społecznym i publicznym. Podmiotem, który korzystał z prawa użytkowania przedmiotowych działek nie była wyłącznie określona grupa osób do tego uprawnionych, ale ogół mieszkańców wsi. W dniu wejścia w życie w/w ustawy tj.: na dzień 5 lipca 1963 r. grunt ten nie spełniał przesłanki wynikającej z art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, który to przepis jest wykładnią do zaliczenia działek do wspólnot gruntowych.

W toku postępowania administracyjnego organ nie odnalazł żadnych informacji mogących wskazywać na fakt, iż dla wspólnoty gruntowej we wsi Żebry-Ostrowy była wydana decyzja ustalająca, jakie grunty wchodzi w jej skład.

Została przeprowadzona kwerenda w Archiwum Państwowym w Warszawie Oddział w Pułtusku, nie odnaleziono dokumentów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej wsi Żebry-Ostrowy, Żebry-Pieczyska.

Natomiast operat z założenia ewidencji gruntów zawiera kopie planów scaleniowych wsi Żebry-Ostrowy i Żebry-Pieczyska zatwierdzonych na mocy orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemiańskiej w Białymstoku z dnia 19 marca 1930 r.

Ponadto w Białostockim Dzienniku Wojewódzkim nr 6 z 1939 r. pod poz. 58 zostało opublikowane *Obwieszczenie o dowodach prawa własności do gruntów scalonych, zgodnie z którym w pkt 7: „w wyniku przeprowadzonego scalenia gruntów wsi Żebry-Pieczyska, gm. Rzekuń, pow. ostrołęckiego, nowoutworzone kolonie, wykazane na planie i w dowodach pomiarowych, sporządzonych w 1932 r. przez mierniczego przysięgłego inż. Stanisława Bema, z tytułu posiadania zostały zapisane na rzecz osób niżej wymienionych”*. W pkt 1-17 zostały wymienione osoby – mieszkańcy wsi Żebry-Pieczyska, na rzecz których zostały wydzielone w wyniku scalenia działki. Na końcu zestawienia jest zapis: **„ogólny (miejsce do moczenia lnu) – działka nr 152 o pow. 0,9434 ha”**.

Powyższe obwieszczenie i jego publikacja świadczą o przeprowadzonym we wsi Żebry-Pieczyska i Żebry-Ostrowy scaleniu gruntów, w wyniku którego został wydzielony grunt ogólny do użytku dla mieszkańców Żebry-Pieczyska z przeznaczeniem do moczenia lnu. W wyniku scaleń przeprowadzanych w okresie międzywojennym na mocy przepisów ustawy z dnia 31-07-1923 r. o scalaniu gruntów (Dz.U. z 1923 r. Nr 92, poz. 718), wydzielano z mocy prawa grunty na cele miejscowej użyteczności publicznej (art. 7 lit. d) oraz likwidowano wszelkie służebności oraz dokonywano podziału wspólnot gruntowych (art. 7 lit a i b).

Zapis widniejący w *obwieszczeniu o dowodach prawa własności do gruntów scalonych: ogólny (miejsce do moczenia lnu)*, świadczy o wydzieleniu działki na cele miejscowej użyteczności publicznej wsi Żebry-Pieczyska.

Nazwa wsi Żebry-Pieczyska aktualnie już nie istnieje. W okresie międzywojennym pojawia się ona w Białostockim Dzienniku Wojewódzkim Nr 20 z dnia 31-10-1935 r. gdzie pod poz. 83 zostało opublikowane *Orzeczenie Wojewody Białostockiego o podziale gmin wiejskich województwa białostockiego na gromady*. W powiecie ostrołęckim w gminie Nakły

wpisana jest gromada Ostrowy, w skład której wchodziły wsie: Ostrowy-Żebry i Piecyska-Żebry.

W 1954 r. weszła w życie ustawa z dnia 25-09-1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz.U. z 1954 r. poz. 191), która znosiła dotychczasowe gminy i tworzyła nowe gromady jako jednostki podziału administracyjnego wsi. Wieś Żebry-Piecyska weszła w skład wsi Żebry-Ostrowy w gromadzie Stepna Stara. Aktualnie funkcjonuje nazwa Żebry-Ostrowy jako obręb ewidencyjny oraz jako sołectwo.

W zebranim 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.

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: „władający – wspólnota wiejska”, nie przesądza o istnieniu wspólnoty gruntowej. Świadczy jedynie o istnieniu gruntów o charakterze użyteczności publicznej użytkowanych przez mieszkańców wsi Żebry-Ostrowy II.

Reasumując, z powodu braku dokumentacji i dowodów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej wsi Żebry-Ostrowy oraz z uwagi na fakt, iż nie utworzono nigdy spółki do zagospodarowania gruntami wspólnymi, nie jest możliwe uznanie przedmiotowej działki za wspólnotę gruntową, ponieważ nie było wspólnego korzystania przez określoną grupę mieszkańców, będącą uprawnionymi członkami wspólnoty.

Zawiadomieniem z dnia 03-08-2020 r. organ poinformował zainteresowanych o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 § 1 kpa, przed wydaniem decyzji administracyjnej w niniejszej sprawie.

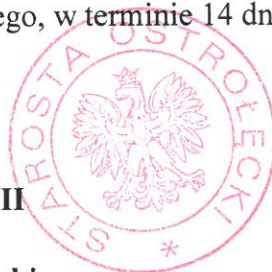
Niniejsza decyzja stosownie do art. 8b ustawy zostanie podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy Olszewo-Borki i Starostwa Powiatowego w Ostrołęce a także zamieszczona w BIP gminy i powiatu na okres 14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

Wobec powyższego stanu prawnego i faktycznego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie z siedzibą 00-950 Warszawa, Plac Bankowy 3/5 – za pośrednictwem Starosty Ostrołęckiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. **Sołtys wsi Żebry-Ostrowy II
gm. Olszewo-Borki**
2. **Urząd Gminy Olszewo-Borki**
3. **a/a**



Z up. STAROSTY
mgr Halina Koźlarzewska
Inspektor
w Wydziale Geodezji, Budownictwa
i Gospodarki Nieruchomościami