

DECYZJA

Na podstawie art. 1 ust. 2 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 703) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Olszewo-Borki z dnia 24-06-2014 r.

Starosta Ostrołęcki stwierdza, że:

nieruchomość gruntowa położona w obrębie ewidencyjnym **Nakły gm. Olszewo-Borki**, oznaczona jako działka nr **204** o pow. 1,57 ha **stanowi mienie gromadzkie**.

Uzasadnienie

Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 5014/2018 z dnia 17-12-2018 r. sygn. SPN-II.7515.28.2018 uchylił zaskarżoną decyzję Starosty Ostrołęckiego z dnia 03-10-2018 r. o odmowie uznania za wspólnotę gruntową działki nr 204/2 we wsi Nakły gm. Olszewo-Borki i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Powodem uchylenia decyzji starosty był fakt, iż: *„Starosta w sposób niewłaściwy połączył sprawy z wniosków Wójta Gminy Olszewo-Borki o stwierdzenie, że nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 204/2 stanowi mienie gromadzkie oraz żądań Zofii Nakielskiej-Cremers i innych o uznanie nieruchomości za wspólnotę gruntową wsi Nakły. Tutejszy organ podaje pod wątpliwość zasadność takiego zabiegu”*.

Mając na uwadze zalecenia organu II instancji, Starosta Ostrołęcki ponownie przeanalizował dokumenty zgromadzone w sprawie. Zawiadomieniem z dnia 09-04-2021r. Starosta poinformował strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie o uznanie za mienie gromadzkie działki nr 204/2. W wyznaczonym przez Starostę terminie strony nie złożyły żadnych uwag ani wniosków.

Rozpatrując sprawę ponownie ustalono, co następuje:

Wójt Gminy Olszewo-Borki wnioskiem z dnia 24-06-2014 r. wystąpił do Starosty Ostrołęckiego o stwierdzenie, na podstawie art. 8 ustawy z dnia 29-06-1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 204/2 o pow. 1,49 ha, położona w obrębie ewidencyjnym Nakły gm. Olszewo-Borki, stanowi mienie gromadzkie.

Zawiadomieniem z dnia 30-06-2014 r. Starosta Ostrołęcki wszczął postępowanie w sprawie uznania za mienie gromadzkie działki nr 204/2 położonej w Nakłach gm. Olszewo-Borki.

W trakcie prowadzonego postępowania w dniach 05-05-2016 r., 09-05-2016r., 10-06-2016r. wpłynęły do Urzędu również pisma Zofii Nakielskiej-Cremers w sprawie uznania za wspólnotę gruntową działki nr 204/2 oraz ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie wsi Nakły.

Wnioski Zofii Nakielskiej-Cremers o uznanie działki nr 204/2 położonej w obrębie Nakły gm. Olszewo-Borki za wspólnotę gruntową oraz ustalenie wykazu uprawnionych do udziału w tej wspólnocie rozpatrzone zostaną w odrębnym postępowaniu, gdyż przedmiotem niniejszego postępowania jest sprawa uznania w/w nieruchomości za mienie gromadzkie.

W świetle obowiązujących przepisów w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 8 ust. 1 i art. 8a ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, Starosta rozstrzyga wyłącznie kwestię o charakterze przedmiotowym. Dopiero na dalszym etapie o charakterze podmiotowym następuje indywidualizacja podmiotów uprawnionych do udziału we wspólnocie. Powyższe zróżnicowanie pociąga za sobą konsekwencje w zakresie ustalenia kręgu stron postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29-06-1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 703), zwanej dalej ustawą, Starosta ustala stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 i 3, które nieruchomości stanowią mienie gromadzkie. Powyższa decyzja ma charakter deklaratoryjny i poświadcza stan prawny ustalony na dzień wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. na dzień 05-07-1963 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych 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 szlacheckich;
- 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 za mienie gromadzkie (późniejsze mienie gminne) można uznać jedynie te nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów ustawy o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy, były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi.

Od zasady wynikającej z art. 1 ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wprowadza wyjątek, o którym mowa w art. 3. Zgodnie z jego treścią, **nie zalicza się do wspólnot gruntowych nieruchomości lub ich części określonych w art. 1 ust. 1, jeżeli przed dniem 01-01-2011 r. zostały prawnie lub faktycznie przekazane na cele publiczne lub społeczne** albo też do dnia 31-12-1962 r. a w przypadku lasów i gruntów leśnych do dnia 30-09-1960 r., zostały podzielone na działki indywidualne pomiędzy współuprawnionych bądź uległy zasiedzeniu.

Zgodnie z definicją mienia gromadzkiego zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29-11-1962 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 w życie ustawy z dnia 25-09-1954 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 mieszkańców wsi.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 204/2 (stary nr 145), położona w obrębie ewidencyjnym Nakły gm. Olszewo-Borki, figuruje w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako „wspólnota wiejska” na zasadach samoistnego władania. Brak jest zapisu o istnieniu dokumentów prawnych potwierdzających własność nieruchomości. W dniu wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych działka nr 204/2 oznaczona była nr 145.

W protokole ustalenia stanu władania z 1964 r. działka nr 145 została wpisana pod poz. 42, jako „grunty wspólne wsi Nakły”. W rejestrze ewidencji gruntów z 1974 r. działka nr 145 została ujawniona w jednostce rejestrowej G75, we władaniu „wspólnota wiejska wsi Nakły”. Podczas odnowienia ewidencji gruntów wsi Nakły w 1982 r. działka 145 otrzymała nr 204.

Dla ustalenia, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi mienie gromadzkie na dzień 05-07-1963 r. niezbędne było wykazanie, że do 1954 r. była ona mieniem gromady oraz, że przed 05-07-1963 r. była faktycznie użytkowana przez mieszkańców wsi. Brak dokumentacji poświadczający stan prawny nieruchomości przez 05-07-1963 r. nie uniemożliwia uznanie tej nieruchomości za mienie gromadzkie. Wobec braku tytułu nabycie przez gromadę spornej nieruchomości Starosta Ostrołęcki przeprowadził postępowanie dowodowe celem ustalenia stanu faktycznego, wykorzystując z mocy art. 75 kpa dowody, które mogą przyczynić się do wyjaśnienia sprawy i nie są sprzeczne z prawem. Organ dopuścił dowód w postaci przesłuchania świadków.

Z wyjaśnień złożonych przez mieszkańców wsi w trakcie postępowania wynika, że działkę tę już przed II wojną mieszkańcy użytkowali jako mienie wiejskie – pastwisko, z którego korzystali mieszkańcy wsi wg własnych potrzeb. Po wojnie działka również służyła jako pastwisko. W latach 60-tych XX w. mieszkańcy w czynie społecznym wybudowali na działce budynek świetlicy, który istnieje do chwili obecnej. W 2013 r. Gmina Olszewo-Borki wybudowała na działce nr 204 boiska sportowe i plac zabaw dla dzieci, które służą lokalnej społeczności.

Z powyższego jasno wynika, że na dzień wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. na 5 lipca 1963 r., z działki tej korzystali mieszkańcy wsi według swoich indywidualnych potrzeb. Nie było natomiast grupy osób, która zarządzałaby opisaną działką. Działka stanowiła nieruchomość wiejską, ogólnodostępną, użytkowaną przez mieszkańców wsi według potrzeb, jako tzw. mienie gromadzkie – wiejskie. Mieszkańcy wsi wnioskując o uznanie przedmiotowej działki za wspólnotę gruntową nie przedstawili dokumentów potwierdzających jej istnienie.

W ustawodawstwie brak jest definicji wspólnot gruntowych jednak z całokształtu uregulowań dotyczących tych podmiotów wynika, że ich przedmiotem jest grunt przeznaczony do wspólnego użytku w znaczeniu prawa cywilnego, tzn. do takiego użytku jaki przysługuje właścicielom, a więc polegającego na wykorzystywaniu wspólnego gruntu jako pastwiska, wygonu, lasu do pobierania drzewa i innych pożytków itp. Natomiast działka przeznaczona na cele użyteczności publicznej, takie jak droga dojazdowa, czy też budowa sklepu spożywczego, świetlicy, remizy, ma zupełnie inne zadanie do spełnienia. Jakkolwiek w szerokim tego słowa znaczeniu nieruchomość ta służy potrzebom ogółu mieszkańców danej wsi lub okolicy, to jest to już użytek o charakterze społecznym.

W rozpatrywanym przypadku działka nr 204 służyła jako pastwisko, na którym w latach 60-tych XX w. wybudowano świetlicę wiejską, a w latach późniejszych kompleks boisk sportowych. W rezultacie działka nr 204 stała się użytkiem o charakterze wiejskiej użyteczności publicznej.

Z informacji uzyskanej z Sądu Rejonowego w Ostrołęce Wydział Ksiąg Wieczystych przedmiotowa działka nie miała założonej księgi wieczystej. Dodatkowo w miesiącu wrześniu 2020r. organ dwukrotnie przeprowadził kwerendę w Archiwum Państwowym, w wyniku której nie odnaleziono dokumentów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej we wsi Nakły takich jak tabele likwidacyjne, tabele nadawcze, umowy pisemne, decyzje administracyjne.

Należy zatem uznać, że działka nr 204 nie spełnia żadnej z przesłanek enumeratywnie wyliczonych w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29-06-1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, pozwalających na zaliczenie jej do wspólnoty gruntowej.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, że działka 204 uległa podziałowi na działki nr 204/1 i 204/2. Postanowieniem Sąd Rejonowego w Ostrołęce I Wydział Cywilny z dnia 09-07-2005 r. sygn. I Ns-939/04 działka nr 204/1 o pow. 0,08 ha stała się własnością Spółdzielni Mleczarskiej „OSTROŁĘKA” w Ostrołęce przez zasiedzenie. Natomiast działka nr 204/2 o pow. 1,49 ha posiada nadal nieuregulowany stan prawny.

Działka nr 204/2 o pow. 1,49 ha, którą wydzielono z działki nr 204, według stanu na dzień 05-07-1963 r. oraz obecnie jest nieruchomością o charakterze publicznym.

Zebrany w postępowaniu materiał dowodowy potwierdza, że działka nr 204 o pow. 1,57 ha (stary nr 145) położona w obrębie Nakły gm. Olszewo-Borki, była wykorzystywana ma cele wiejskiej użyteczności publicznej i przeznaczona do wspólnego użytkowania mieszkańców wsi. Zatem w świetle przepisu art. 3 i art. 8 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, działka nr 204 stanowi mienie gromadzkie.

Mienie gromadzkie podlega dalszej regulacji w trybie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10-05-1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Zgodnie z art. 48 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 08-03-1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 1373) wszelkie przysługujące dotychczas mieszkańcom wsi 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.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, za pośrednictwem Starosty Ostrołęckiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 8 ust. 6 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, decyzja niniejsza zostaje podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty we wsi Nakły oraz ogłoszona poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Olszewo-Borki oraz w Starostwie Powiatowym w Ostrołęce na okres 14 dni, a także zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Olszewo-Borki i Powiatu Ostrołęckiego oraz w prasie lokalnej. Doręczenie decyzji uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Otrzymują:

1. **Wójt Gminy Olszewo-Borki**
2. **Sołtys wsi Nakły
gm. Olszewo-Borki**
3. **Zofia Nakielska-Cremers**
4. **a/a**



Z up. Starosty
mgr Halina Książkiewicz
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami