

DECYZJA

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 3 ust. 2 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 140) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Olszewo-Borki

Starosta Ostrołęcki

stwierdza, że nieruchomość gruntowa położona w obrębie Chojniki gm. Olszewo-Borki, oznaczona jako działka nr 196 o pow. 0,21 ha stanowi mienie gromadzkie.

Uzasadnienie

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ostrołęce decyzją z dnia 10-03-2016r. znak: SKO.GG/4000/289-313/16 uchyliło decyzję Starosty Ostrołęckiego z dnia 07-01-2016 r. GBN.6820.8.2014 o uznaniu za mienie gromadzkie działki nr 196 o pow. 0,21 ha, położonej w obrębie Chojniki gm. Olszewo-Borki i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Mając na uwadze zalecenia organu II instancji, Starosta Ostrołęcki ponownie przeanalizował dokumenty zgromadzone w sprawie. Zawiadomieniem z dnia 17-11-2022 r. Starosta poinformował strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie o uznanie za mienie gromadzkie działki nr 196 położonej w obrębie Chojniki. W wyznaczonym przez Starostę terminie strony nie złożyły żadnych uwag ani wniosków.

W trakcie przeprowadzonego ponownie postępowania wyjaśniającego ustalono, co następuje:

Zgodnie z art. 8 ust. 1 *ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych*, to Starosta wydaje decyzję o ustaleniu, które spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3, stanowią mienie gromadzkie.

Decyzję wydaje się biorąc pod uwagę stan nieruchomości istniejący w dacie wejścia w życie ustawy, tj. w dniu 5 lipca 1963 r. dlatego ma ona charakter deklaratoryjny. Oznacza to, że rozstrzygnięcie wydane w trybie art. 8 ust. 1 poświadcza jedynie stan prawny nieruchomości istniejący w dniu wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 1 ust 2 *ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* oprócz wspólnot gruntowych podlegają zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w niniejszej ustawie także nieruchomości rolne, leśne i obszary wodnej, 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.

Zgodnie z art. 3 ust 2 *ustawy* nie zalicza się do wspólnot gruntowych nieruchomości lub ich części określonych w art. 1 ust. 1, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. przed dniem 05-07-1963 r.) zostały prawnie lub faktycznie przekazane na cele publiczne lub społeczne.

Wydając decyzję w przedmiotowej sprawie organ oparł się na dokumentach zgromadzonych w toku postępowania wyjaśniającego, przede wszystkim na archiwalnych zapisach w rejestrze ewidencji gruntów i budynków oraz wyjaśnieniach złożonych do protokołu na rozprawie administracyjnej.

Aktualnie działka nr 196 (stary nr 103) o pow. 0,21 ha wpisana jest w rejestrze ewidencji gruntów i budynków, w jednostce rejestrowej G66, właściciel nieustalony, władający wspólnotą wiejską.

W protokole ustalenia stanu władania z 1964 r. działka nr 103 została wpisana pod poz. 83, władający – wspólnota wiejska. W najstarszym rejestrze ewidencji gruntów założonym w 1967 r. działka nr 103 była wpisana w jednostce rejestrowej G81, właściciel nieustalony, władający – wspólnoty i grunty gromadzkie.

W 1970 r. we wsi Chojniki zostało przeprowadzone scalenie gruntów przez geodetę Jana Głębockiego, którym objęto tylko 10 gospodarstw rolnych. Scalenie zostało zatwierdzone decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Ostrołęce nr 54/70 z dnia 16-10-1970 r. Z treści tej decyzji nie wynika, że scalenie objmowało grunty gromadzkie i wspólnoty gruntowej na terenie wsi Chojniki.

W 1982 r. nastąpiła zmiana numeracji działek. Działka nr 103 otrzymała nr 196. Została ona wpisana w jednostce rejestrowej G66, właściciel – nieustalony, władający – wspólnota wiejska. Taki zapis funkcjonuje w rejestrze ewidencji gruntów i budynków do chwili obecnej.

Starosta nie posiada w zasobach archiwalnych decyzji w sprawie uznania za wspólnotę gruntową nieruchomości położonych we wsi Chojniki. Nie było także prowadzone postępowanie administracyjne w tej sprawie. Stąd zapis w ewidencji: właściciel - nieustalony, władający - wspólnota wiejska”.

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 Chojniki.

Z wyjaśnień złożonych przez mieszkańców wsi Chojniki osobiście na rozprawach w dniach 12-12-2014r., 09-06-2016r., 24-10-2017 r. wynika, że działka nr 196 była w ich użytkowaniu już przed II wojną. Po wojnie działka była częściowo zalesiona. Drewno z tego lasu mieszkańcy przeznaczali na opał. Ponadto z działki tej mieszkańcy pozyskiwali piasek do budowy dróg na terenie sołectwa. W 1952 r. mieszkańcy wsi z własnych środków i w czynie społecznym wybudowali drewniany budynek świetlicy. W części budynku odbywały się zebrania wiejskie, natomiast w pozostałej części mieścił się kolejno punkt skupu mleka, sklep spożywczo-przemysłowy, filia biblioteki. W 1985 r. budynek został rozebrany a materiały sprzedane. Za pieniądze ze sprzedaży materiałów wybudowano nowy budynek świetlicy. W 2009 r. z inicjatywy Grupy Odnowy Wsi mieszkańcy zebrali pieniądze i wybudowali na działce nr 196 mini-boiska do koszykówki. Ze środków funduszu sołectkiego został wyremontowany budynek świetlicy. W budynku wymieniono posadzki, otwory okienne i drzwiowe, instalację ogrzewania. Ponadto wieś otrzymała środki na budowę boiska i placu zabaw na działce nr 196, na zagospodarowanie terenu zieleni wokół boiska, dobudowanie schodów oraz wymianę oświetlenia w świetlicy.

Aktualnie z działki oraz budynku świetlicy korzystają mieszkańcy wsi Chojniki. W budynku świetlicy odbywają się zebrania wiejskie, spotkania, szkolenia. Z dwóch boisk sportowych korzystają okoliczni mieszkańcy oraz młodzież i dzieci.

Wójt Gminy Olszewo-Borki przy piśmie z dnia 03-12-2015 r. przedstawił kopie dokumentów potwierdzających budowę przez Gminę Olszewo-Borki w 2013 r. na działce nr 196 w Chojnikach boiska sportowego oraz placu zabaw dla dzieci, m.in. takich jak:

1. ogłoszenie z dnia 15-01-2013 r. zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych w sprawie zamówienia: zagospodarowanie terenów sportowych na terenie Gminy Olszewo-Borki, m.in. w miejscowości Chojniki;
2. zawiadomienie Gminy Olszewo-Borki z dnia 26-08-2013r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ostrołęce o zakończeniu budowy boiska wielofunkcyjnego i placu zabaw dla dzieci na działce nr 196 w miejscowości Chojniki gm. Olszewo-Borki;
3. protokół z dnia 10-07-2013 r. w/s odbioru robót w miejscowości Chojniki;
4. faktura VAT nr FAREA/6/2013 z dnia 17-07-2013 r. za wykonanie robót polegających na zagospodarowaniu terenów budowlanych w miejscowości Chojniki zgodnie z umową z dnia 01-03-2013 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, do nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe zostały zaliczone grunty wydzielone podczas uwłaszczenia włościan, w okresie zaborów, do wspólnego korzystania dla rolników na zasadzie współwłasności. Natomiast w wyniku scaleń na podstawie ustawy z dnia 31.07.1923 r. o scalaniu gruntów (Dz.U. z 1923 r. Nr 92, poz. 718 ze zm.), były wydzielane grunty na cele użyteczności publicznej, ponieważ ustawa komasacyjna nie przewidywała wydzielania gruntów na wspólną własność mieszkańców wsi. A tylko takie grunty mogły być potraktowane jako mające charakter wspólnoty gruntowej.

Dowodem na przeprowadzenie scaleń gruntów przed II wojną we wsi Chojniki gm. Sypniewo, powiat Maków Mazowiecki, jest ogłoszenie Starosty Powiatowego w Makowie Maz. o uprawomocnieniu się orzeczenia o wdrożeniu postępowania scaleniowego opublikowane w Warszawskim Dzienniku Wojewódzkim nr 1/1397 z dnia 30-01-1937r. pod poz. 9. Jednak z odpowiedzi udzielonych przez Archiwum Państwowe w Pułtusku, Białymstoku i Łomży wynika, że nie zachowały się dokumenty scaleniowe dotyczące obiektu Chojniki oraz dokumenty

potwierdzające istnienie wspólnoty gruntowej we wsi Chojniki. Ponadto w wyniku wielokrotnych kwerend przeprowadzonych przez pracownika Starostwa Powiatowego w Ostrołęce w Archiwum w Pułtuskum nie odnaleziono dokumentów dotyczących scalenia gruntów wsi Chojniki.

Jak stanowi art. 11 ustawy, dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych. Dotychczasowe księgi wieczyste tracą moc i podlegają zamknięciu.

Pismem z dnia 04-01-2021 r. Sąd Rejonowy w Ostrołęce Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował organ prowadzący postępowanie, iż dla działki nr 196 położonej w obrębie Chojniki gm. Olszewo-Borki nie ma założonej księgi wieczystej.

Pismem z dnia 06-02-2023 r. Starosta Ostrołęcki zwrócił się do sołtysa wsi Chojniki o udzielenie informacji, czy mieszkańcy wsi występowali do Sądu z wnioskiem o zasiedzenie działki nr 196. Do dnia dzisiejszego Starosta Ostrołęcki nie otrzymał odpowiedzi.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z wykorzystywaniem gruntów na cele użyteczności publicznej. Takie grunty, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy nie mogą być traktowane jako stanowiące współwłasność mieszkańców wsi i nie mogą być zaliczone do wspólnot gruntowych. Grunty wydzielone na cele użyteczności publicznej posiadają charakter mienia gminnego (gromadzkiego).

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 196 nie spełnia żadnej z przesłanek enumeratywnie wyliczonych w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, pozwalających na zaliczenie jej do wspólnoty gruntowej. Brak jest informacji o prowadzeniu dla tej nieruchomości księgi wieczystej lub zbioru dokumentów. W dniu 5 lipca 1963 r. działka ta stanowiła mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Wobec powyższego należy stwierdzić, że spełnione zostały przesłanki do uznania nieruchomości oznaczonej jako działka nr 196 położona w miejscowości Chojniki gm. Olszewo-Borki za mienie gromadzkie, jako mające charakter użyteczności publicznej przed 1963 r., użytkowanej wspólnie przez mieszkańców wsi.

Starosta Ostrołęcki uznał, że przedmiotowa działka spełnia wymogi ustawowe do uznania jej za mienie gromadzkie. Przed 1963 rokiem działka ta była faktycznie wykorzystywana jako grunt użyteczności publicznej. Podmiotem, który nabył prawa do użytkowania przedmiotowej działki nie była wyłącznie określona grupa osób do tego uprawnionych, a ogół mieszkańców wsi.

Analiza zebranego materiału nie budzi wątpliwości, że działka nr 196 o pow. 0,21 ha położona w obrębie Chojniki gm. Olszewo-Borki, przed dniem wejścia w życie ustaw z dnia 29-06-1963 r., miała charakter publiczny, ogólnodostępny, służyła nie tylko lokalnej społeczności, ale wszystkim jej użytkownikom. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła więc grunt użyteczności publicznej i społecznej, co świadczy o możliwości uznania jej za grunt Skarbu Państwa tzw. mienie gromadzkie.

Zawiadomieniem z dnia 17-11-2022 r. Starosta poinformował strony o zebraniu materiału dowodowego w sprawie. Zawiadomienie zostało doręczone zgodnie z art. 8 ust. 6 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. W terminie wskazanym w piśmie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości.

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

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Olszewo-Borki
2. Sołtys wsi Chojniki
gm. Olszewo-Borki
3. a/a

Z up. Starosty
mgr Halina Koźlarzewska
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami