

GBN.6821.8.25.2016

Ostrołęka, 27 listopada 2018 r.

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 6 ust. 1 i 2, art. 8a ust. 7 i art. 8b ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 703) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Czesławy Puławskiej

### **o r z e k a m**

o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Wach, stanowiącej działki nr 75, 78, 95, 338, 585 o łącznej pow. 13,34 ha, położone w obrębie ewidencyjnym Wach gm. Kadzidło.

### **U z a s a d n i e n i e**

Wnioskiem z dnia 29-12-2016 r. Pani Czesława Puławska wystąpiła do Starosty Ostrołęckiego o ustalenie udziałów we Wspólnocie Gruntowej wsi Wach gm. Kadzidło.

Wspólnota Gruntowa wsi Wach, stanowiąca działki oznaczone obecnie w ewidencji gruntów i budynków nr 75, 78, 95, 338, 585 o łącznej pow. 13,34 ha (stare numery działek: 200, 202, 222, 552, 891, 894/891), została uznana decyzją Naczelnika Gminy w Kadzidle z dnia 24-12-1986 r. nr 7420/28-12/86. Powyższa decyzja wydana została na podstawie art. 1 ust. 1 z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.). Decyzja Naczelnika Gminy w Kadzidle z dnia 24-12-1986 r., posiada walor decyzji ostatecznej oraz pozostaje w obrocie prawnym.

Zasady ustalania, które nieruchomości, zgodnie z art. 1 ust. 1 i 3 ustawy, stanowią wspólnotę gruntową oraz uprawnionych do tych nieruchomości oprócz art. 6 ustawy z dnia 29-06-1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 703), uregulowano w art. 6a ustawy, a tryb ich ustalania w art. 8a-8l ustawy.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy 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 i 2, albo przez jego następcę prawnego.

Z art. 6 ust 1 i 2 ustawy wynika, że uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są osoby fizyczne lub prawne posiadające gospodarstwa rolne, jeżeli w ciągu ostatniego roku przed dniem wejścia w życie ustawy faktycznie korzystały z tej wspólnoty. Jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia, uprawnionymi do udziału w takiej wspólnocie są osoby fizyczne mające miejsce zamieszkania lub osoby prawne mające siedzibę na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę, lub osoby mające miejsce zamieszkania na terenie innej miejscowości, a prowadzące gospodarstwo rolne, chyba że w okresie 5 lat przed dniem wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 5 lipca 1963 r., osoby te faktycznie ze wspólnoty nie korzystały. Wymieniona wyżej grupa osób są to tzw. pierwotni uprawnieni, których uprawnienie do udziału powstało z mocy prawa z dniem wejścia w życie omawianej ustawy. Osoby te mogły złożyć stosowny wniosek nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r.

Z art. 8a ust. 1 i ust. 2 ustawy wynika, że stosowny wniosek będą mogły złożyć także osoby fizyczne lub prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy, i które spełniają warunki określone w tych przepisach, z wyjątkiem terminów tam określonych.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, o których jest mowa w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy lub ich następców prawnych, starosta wydaje decyzję o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie stosownie do art. 8a ust. 7 ustawy.

Gdy decyzja o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej stanie się ostateczna (art. 8a ust. 7 ustawy) ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólną gruntową, ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, nastąpi na wniosek kolejnej grupy uprawnionych nowelizacją ustawy, o których mowa w art. 6a ustawy.

W toku prowadzonego postępowania ustalono co następuje:

Naczelnik Gminy Kadzidło decyzją z dnia 24-12-1986 r. Nr 7420/28-12/86 uznał, że nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 75, 78, 95, 338, 585 o łącznej pow. 13,34 ha (stare numery działek: 200, 202, 222, 552, 891, 894/891), położona w obrębie Wach gm. Kadzidło stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Wach oraz, że udziały we wspólnocie mają wszyscy rolnicy wsi Wach.

Decyzja Naczelnika Gminy Kadzidło nie zawiera jednak wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej i wielkości przysługujących im udziałów. Ponadto w ewidencji gruntów nie ma wpisów dotyczących wskazania uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej i wielkości przysługujących im udziałów.

W 1991 r. w wyniku odnowienia ewidencji gruntów obrębu Wach uległa zmianie numeracja działek. Według aktualnego zapisu w ewidencji gruntów i budynków w skład Wspólnoty Gruntowej wsi Wach wchodzi działki oznaczone nr 75, 78, 95, 338, 585 o łącznej pow. 13,34 ha.

Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1276), postępowanie wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy prowadzi się na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą z tym, że nie składa się wniosku, o którym mowa w art. 8a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (ust. 2). Postępowanie niniejsze traktuje się jako wszczęte przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, w związku z wydaniem w dniu 24-12-1986 r. przez Naczelnika Gminy w Kadzidle decyzji uznającej nieruchomość za Wspólnotę Gruntową wsi Wach.

Wniosek o ustalenie wykazu uprawnionych we Wspólnocie Gruntowej wsi Wach złożyła Pani Czesława Puławska, która wraz z mężem Stanisławem Puławskim była współwłaścicielką gospodarstwa rolnego na podstawie aktu własności ziemi nr PBG.on.451-27/63/75 z dnia 30-04-1975 r. Wcześniej od 1957 r. była wraz z mężem władającą gospodarstwem rolnym we wsi Wach. Na podstawie umowy darowizny nr Rep. A-850/92 z dnia 22-02-1993 r. gospodarstwo rolne zostało przekazane na syna Henryka Puławskiego,

który do chwili obecnej jest jego właścicielem. W dniu złożenia wniosku (29-12-2016 r.) Pani Czesława Puławska nie była już właścicielką gospodarstwa rolnego. Fakt ten wyklucza Panią Czesławę Puławską z kręgu pierwotnych uprawnionych (art. 6 ust. 1 i 2 ustawy).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że ustalenie stanu prawnego Wspólnoty Gruntowej wsi Wach nastąpiło według stanu obowiązującego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. na dzień 5 lipca 1963 r. Natomiast nie jest możliwe ustalenie kręgu pierwotnych uprawnionych, o których mowa w art. 6 ustawy. Dlatego nadanie prawa w postaci udziału we wspólnocie gruntowej winno nastąpić na rzecz osób, które faktycznie korzystają z nieruchomości zaliczanych do Wspólnoty Gruntowej wsi Wach (art. 6a ustawy).

Z analizy posiadanych dokumentów oraz dokumentów dołączonych do wniosków wynika, że w dniu dzisiejszym bardzo trudne jest ustalenie historii każdej działki wpisanej w operacie z założenia ewidencji gruntów w 1963 r. Początki ewidencji gruntów dotyczą lat 60-tych XX wieku, kiedy to ewidencja była zakładana według stanu władania, bez względu na to, czy władający posiadał dokument własności czy nie posiadał takiego dokumentu. W przeważającej większości przypadków wydawane na początku lat 70-tych XX wieku akty własności ziemi (na podstawie ustawy z dnia 26-10-1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych), były pierwszymi dokumentami własności, w oparciu o które została wpisana w ewidencji własność użytkowanych nieruchomości, co nie zawsze pokrywa się ze stanem władania ustalonym w operacie założenia ewidencji gruntów. Nastąpiło wiele zmian własnościowych i przedmiotowych związanych z podziałami i obrotem działkami na rynku. Ponadto akty notarialne kupna-sprzedaży czy darowizny zawierane w latach późniejszych nie zawierają zapisów na kogo przechodzi udział we wspólnocie gruntowej. Powoduje to trudność w ustaleniu, który nabywca bądź zstępny zachowuje prawo do udziału we wspólnocie.

Na dzień 5 lipca 1963 r. tj. na dzień wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, nie było żadnych dokumentów potwierdzających stan władania na terenie Powiatu Ostrołęckiego. Pierwszymi dokumentami stwierdzającymi stan władania są dokumenty z założenia ewidencji gruntów.

Drugim niezbędnym warunkiem do spełnienia oprócz posiadania gospodarstwa rolnego jest faktyczne korzystanie z gruntów wspólnoty w ciągu ostatniego roku przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. przed dniem 5 lipca 1963 r. Zdaniem tut. organu jest mało prawdopodobna możliwość ustalenia tego faktu odnosząc się do stanu sprzed 1963 r. i przesłedzenie historii aż do dnia dzisiejszego, następnie dotarcie do właściwej osoby i odebranie oświadczenia o faktycznym korzystaniu.

Wszystkie wyżej przedstawione problemy wynikające m.in. ze znacznego upływu czasu oraz braku dokumentów potwierdzających władanie gruntami przed rokiem 1963 powodują, że postępowanie w sprawie ustalenia udziałów we wspólnocie gruntowej wsi Wach według stanu na dzień 5 lipca 1963 r. uległoby znacznemu wydłużeniu, bez pewności iż zostanie ono pozytywnie rozstrzygnięte. Tym bardziej, że przepisy znowelizowanej ustawy z dnia 10-07-2015 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych Dz.U. z 2015 r. poz. 1276) przewidują dalsze etapy postępowania w celu ustalenia wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej.

W związku z powyższym stwierdza się, że zebrane dowody nie dają podstaw do ustalenia wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz przysługujących im udziałów.

W przypadku gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, starosta w terminie 7 dni ma obowiązek podać do publicznej wiadomości informację o terminie składania wniosków przez osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej, o którym mowa w art. 6a ust. 1 ustawy, czyli przez osoby fizyczne lub prawne, posiadają gospodarstwo rolne i nieprzerwanie przez okres od dnia 01-01-2006 r. do dnia 31-12-2015 r. faktycznie korzystały ze wspólnoty gruntowej. Dotyczy to niedalekiej przeszłości, popartej właściwymi i dokładnymi dokumentami (akty notarialne, postanowienia sądowe – złożone i ujawnione w ewidencji gruntów i budynków), co ułatwi prawidłowe ustalenie listy uprawnionych korzystających ze wspólnoty gruntowej we wskazanym okresie.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji decyzji. Od niniejszej decyzji stronie służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Starosty Ostrołęckiego w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

**Otrzymują:**

1. Czesława Puławska
2. Sołtys wsi Wach gm. Kadzidło
3. Urząd Gminy Kadzidło
4. a/a



Z **IMP.** STAROSTY  
*mgr inż. Kazimierz Biedrzycki*  
Dyrektor Wydziału Geodezji, Budownictwa  
i Gospodarki Nieruchomościami

Zgodnie z art. 8b ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych decyzja zostaje podana do publicznej wiadomości:

- 1) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
- 2) poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Ostrołęce oraz w Urzędzie Gminy Kadzidło.