WKGN
BP
29.10.18

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel./fax 22 733 73 83

WPŁYNĘŁO
dn. 2018 -10- 26
Ldz. 12222

Ożarów Mazowiecki, dnia 22 października 2018 roku

GM.680.3.1.2017.AZ

DECYZJA Nr 812/GM /2018

Na podstawie art. 8a ust. 7 i art. 8d ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* (Dz. U. 2016r., poz. 703 – dalej: Ustawa), art. 104, art. 107, art. 109 §1, art. 127 *kodeksu postępowania administracyjnego* (tj. Dz.U. 2016r., poz. 23 ze zm. - dalej: KPA) po rozpoznaniu wniosków w sprawie ustanowienia wspólnoty gruntowej dla wsi Wawrzyszew :

Starosta Warszawski Zachodni orzeka o :

nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Wawrzyszew,

UZASADNIENIE

Wnioskami z dnia 15 grudnia 2016 roku uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej - Artur Tomasz Patek, Jan Boczkowski, Andrzej Koński, Zygmunt Zieliński, Jarosław Wyrwas, Paweł Michał Sobolewski i Arkadiusz Nowak wystąpili do Starosty Warszawskiego Zachodniego o wydanie decyzji ustalającej, że nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 65 (dawny nr 180) o pow. 1,11 ha z obrębu Wawrzyszew, gmina Błonie stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Wawrzyszew. Zgłoszono również wniosek o ustalenie osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz ustalenie wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkość przysługujących im udziałów we wspólnocie.

Starosta Warszawski Zachodni zawiadomieniem z dnia 12 stycznia 2017 r. wszczął postępowanie o ustalenie które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej położonej w dawnej wsi Wawrzyszew oraz ustalenie wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie.

Ponadto, Starosta Warszawski Zachodni wskazał, iż z uwagi na tożsamość stanu faktycznego i podstawy prawnej wskazanych we wnioskach wyżej wymienionych osób, wnioski te zostaną rozpoznane w ramach jednego postępowania administracyjnego.

Organ I instancji po przeprowadzeniu kwerendy w archiwum Starostwa Powiatowego Warszawskiego Zachodniego jak i na podstawie dokumentacji zebranej podczas prowadzonego postępowania dowodowego oraz po przeanalizowaniu bazy ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego, ustalił, że działka ewidencyjna nr **65,** obręb **Wawrzyszew**, gmina Błonie **stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Wawrzyszew.**

Z uwagi na powyższe, Starosta Warszawski Zachodni decyzją nr 417/GM/2017 z dnia 12 czerwca 2017 r. orzekła o: „1. nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału w w/w Wspólnocie Gruntowej wsi Wawrzyszew, 2. ustaleniu, że nieruchomość gruntowa opisana w ewidencji gruntów jako działka nr 65 (dawny nr 180) o pow. 1,11 ha z obrębu Wawrzyszew, gmina Błonie stanowi

Wspólnotę Gruntową wsi Wawrzyszew,".

Od pkt 1 ww. decyzji odwołanie wnieśli Pan Jan Boczkowski Sołtys wsi Wawrzyszew oraz Pan Paweł Sobolewski przedstawiciel Rady Sołeckiej wsi Wawrzyszew.

Wojewoda Mazowiecki w Warszawie decyzją nr 4898/2017 znak SPN-XI.7515.27.2017.MW2 orzekł o uchyleniu w zaskarżonej części decyzji organu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Starosta Warszawski Zachodni po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy jak i przepisów prawa ustalił co następuje:

Starosta Warszawski Zachodni stwierdza, iż nie jest możliwe wskazanie ponad wszelką wątpliwość odpowiadającego stanowi faktycznemu na dzień 5 lipca 1963 roku wykazu osób uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Wawrzyszew. Poszukiwania dokumentacji przeprowadzone w urzędach i archiwach nie dały żadnego rezultatu tj. nie zostały odnalezione żadne dokumenty które potwierdzałby, iż taka Wspólnota została formalnie (tj. zgodnie z przepisami Ustawy) utworzona, a co za tym idzie jaki był jej skład. Organ I instancji jednoznacznie stwierdza, iż Wydział Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Pruszkowie nie ustalił wykazu osób uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Wawrzyszew oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie

Zgodnie z zapisami art. 6 ust 1 w/w ustawy 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. Ponadto zgodnie art. 6 ust. 2 ww. ustawy jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia uprawnionymi do udziału w takiej wspólnocie gruntowej są osoby mające miejsce zamieszkania (lub siedzibę – w przypadku osób prawnych) 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 osoby te faktycznie ze wspólnoty nie korzystały. Zatem aby uznać poszczególne osoby za uprawnione do udziału w tej wspólnocie, osoby te powinny wykazać, że w okresie 1 roku lub 5 lat przed dniem wejścia w życie ww. ustawy, tj. w okresie od dnia 5 lipca 1958 roku lub 5 lipca 1962 roku do dnia 4 lipca 1963 roku, faktycznie korzystały ze wspólnoty i jednocześnie posiadały i użytkowały gospodarstwa rolne, z którym wspólna własność była związana. Dokumentacja archiwalna znajdująca się w zasobie tut. urzędu dokumenty (akty własności ziemi, protokoły, akty notarialne) potwierdzają stan prawny począwszy od roku 1971, a zatem ponad 10 lat po upływie terminów istotnych z punktu widzenia Ustawy. Zgromadzona w ramach niniejszego postępowania dokumentacja nie pozwala na ustalenie, że wnioskodawcy są osobami uprawnionymi (lub następcami prawnymi takich osób) do korzystania ze wspólnoty na datę wejścia w życie przepisów Ustawy. W ocenie Organu ustalenie takich okoliczności faktycznych z uwagi na znaczny upływ czasu w chwili obecnej nie jest możliwe. Wskazać przy tym należy, iż wnioskodawcy nie załączyli do wniosków właściwie żadnej dokumentacji potwierdzającej funkcjonowanie Wspólnoty, jej skład - wykaz osób uprawnionych lub następstwo prawne.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie ma obowiązek ustalić wszystkich uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew. Na terenie, gdzie leży przedmiotowa wspólnota, wspólna własność określonej grupy mieszkańców wynika m.in. z tytułów własności. Orzecznictwo sądowe dotyczące analogicznych kwestii wskazuje, że dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są wyciągi z tabel likwidacyjnych. Dla Wspolnoty Gruntowej wsi Wawrzyszew nie były prowadzone tabele likwidacyjne. Jednocześnie złożone wnioski w sprawie ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew nie pochodzą od wszystkich osób wskazanych w rejestrach ewidencji gruntów prowadzonych dla wsi Wawrzyszew. Natomiast osoby które złożyły wnioski inicjujące niniejszej postępowanie nie

załączyły dokumentów potwierdzających że są następcami prawnymi osób wymienionych w ww. rejestrach. W tej sytuacji nie jest możliwe dokonanie z urzędu ustalenia następców prawnych osób wykazanych w ww. rejestrach wsi Wawrzyszew, a tym samym uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew.

Ponadto zgodnie z zapisami art. 8a ust. 6 ustawy *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* obszary gospodarstw rolnych osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej należy określić według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Pierwszy rejestr ewidencji gruntów dla przedmiotowego terenu został założony w 1965 roku, stąd przedmiotowe dane – w zakresie obszarów gospodarstw rolnych osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew – są możliwe do ustalenia dopiero od roku 1965, natomiast ww. ustawa wymaga określenia tych danych na rok 1963, co jest niemożliwe do wykonania w związku z tym, że w roku 1963 nie istniała ewidencja gruntów obejmująca przedmiotowy teren.

Wobec braku danych źródłowych tj. z chwili założenia ewidencji Organ I Instancji nie może ustalić pierwotnego wykazu osób uprawnionych do wspólnoty gruntowej, a co za tym idzie ich następców prawnych. Podkreślić należy, iż od wskazanego w Ustawie terminu, tj. 5 lipca 1963 roku, upłynęło ponad 50 lat, pierwszy rejestr ewidencji gruntów dla miejscowości Wawrzyszew założony został w roku 1965, zaś w latach 70-tych XX w. wydawano akty własności ziemi zgodnie ze stanem użytkowania na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku *o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych* (Dz. U. z 1971 r., Nr 27 poz. 250 ze zmianami) nie pokrywające się często z ustaleniami zawartymi w operatach sporządzonych w trakcie prac ewidencyjno-klasyfikacyjnych. Nastąpiło wiele zmian własnościowych i przedmiotowych, związanych z podziałami i obrotem działek na rynku. Przepis art. 28 ustawy *o uregulowaniu wspólnot gruntowych* stanowi, iż w razie zbycia wszystkich gruntów gospodarstwa rolnego przez uprawnionego udział ten przechodzi na nabywcę ale jeżeli zbywana jest tylko część gospodarstwa, udział we wspólnocie gruntowej zachowuje dotychczasowy właściciel, chyba że na podstawie umowy odstąpi swe uprawnienia nabywcy lub jeśli zbywca pozostawia sobie obszar użytków rolnych nie większy niż 0,1 ha, udział we wspólnocie gruntowej przechodzi na nabywcę. Ponieważ wspólnota gruntowa wsi Wawrzyszew w chwili obecnej nie ma uregulowanego stanu prawnego (brak ustalenia uprawnionych i przysługujących im udziałów), w aktach notarialnych i umowach kupna-sprzedaży czy darowizny nie ma zapisów na kogo przechodziły w ciągu ostatnich ponad 50 lat udziały we wspólnocie.

Niezbędnym warunkiem do spełnienia oprócz posiadania gospodarstwa rolnego jest faktyczne korzystanie ze wspólnoty gruntowej w ciągu 5 lat przed dniem wejścia w życie ustawy *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* czyli przed lipcem 1963 roku. Zdaniem tutejszego organu obecnie, po upływie ponad 50 lat, jest bardzo trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie wszystkich osób korzystających ze wspólnoty przed rokiem 1963, prześledzenie historii do dnia dzisiejszego, a następnie dotarcie do właściwych (wszystkich) osób i odebranie od nich oświadczeń o faktycznym korzystaniu (bądź niekorzystaniu) z gruntów wspólnoty wsi Wawrzyszew. Powyższe spowodowałoby znaczne przedłużanie się sprawy bez pewności, że zostanie ona pozytywnie rozstrzygnięta, tym bardziej, że przepisy ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku *o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* przewidują dalsze etapy postępowania w celu ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej. Bowiem w przypadku gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, Starosta Warszawski Zachodni, zgodnie z obowiązkiem ustawowym, poda do publicznej wiadomości informację o możliwości i terminie składania przez osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew wniosków o ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie, wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, lecz tym razem uprawnionymi będą osoby, o których mowa w art. 6a ustawy *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych*. Dotyczyć to będzie niedawnej przeszłości **(okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku)**, popartej właściwymi i dokładnymi dokumentami (złożone i ujawnione w ewidencji gruntów i budynków akty

notarialne, postanowienia sądowe, umowy) co umożliwi prawidłowe i bezsporne ustalenie wykazu wszystkich uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Wawrzyszew.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w sołectwie Wawrzyszew oraz ogłasza się ją poprzez wywieszenie przez okres 14 dni w Urzędzie Gminy Błonie oraz w Starostwie Powiatowym Warszawskim Zachodnim, a także zamieszcza się ją w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Błonie i Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie. Zgodnie z art. 8m ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 703 ze zm.) odwołanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.

STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

STAROSTA
Jan Zychliński

- Burmistrz Miasta Błonia – celem wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 8b *ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.)*

- Sołtys Wsi Wawrzyszew - celem wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 8b ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.) - **zapoznanie mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.**

Zgodnie z art. 8b *ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.)* proszę o podanie decyzji do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Błonie na okres 14 dni oraz o zapoznanie mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
Pismo wywieszone zostanie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego Warszawskiego Zachodniego w Ożarowie Mazowieckim na okres 14 dni.