

## 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 2022 r. poz. 140) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku mieszkańców miejscowości Budne Sowięta oraz Zimna Woda gm. Baranowo

### **Starosta Ostrołęcki stwierdza, że**

działka nr 215 o pow. 0,94 ha położona w obrębie Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo nie stanowi wspólnoty gruntowej.

### **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 27-12-2016 r. (data wpływu do organu 30-12-2016 r.) mieszkańcy miejscowości Budne Sowięta oraz Zimna Woda gm. Baranowo wystąpili do Starosty Ostrołęckiego o uznanie za wspólnotę gruntową działki nr 215 o pow. 0,94 ha położonej w miejscowości Zimna Woda, w obrębie Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo.

Starosta Ostrołęcki pismem z dnia 07-07-2021r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie uznania za wspólnotę gruntową w trybie przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

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 2016r. 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 2022 r. poz. 140), 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.

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 prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Zgodnie z zapisem istniejącym w rejestrze ewidencji gruntów z 1961 r. działka nr 215 o pow. 0,94 ha została wpisana w jednostce rejestrowej G72 jako „wspólnota wsi Zimna Woda”. Do chwili obecnej numeracja działek nie uległa zmianie.

W oparciu o art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), który jako dowód w sprawie dopuszcza zeznania świadków, wykorzystano wyjaśnienia sołtysa wsi złożone na rozprawie administracyjnej, z których wynika, że od założenia ewidencji gruntów w latach 60-tych XX w. działka nr 215 była użytkowana jako kopalnia piasku. W związku z tym, że leży ona w obrębie Zimna Woda i Olkowa Kępa przy granicy z obrębem Budne Sowięta, korzystali z niej mieszkańcy obu obrębów. Nie była powołana spółka dla zagospodarowania gruntów wspólnoty ani nie byli ustaleni uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej. Obecnie działka stanowi nieużytek, ale nadal mieszkańcy kopią na działce piasek.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego organ uznał, że działka nr 215 w miejscowości Zimna Woda, obręb Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo, 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 nieruchomość

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 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustawy tj.: na dzień 5 lipca 1963 r., grunt ten nie spełniał przesłanki wynikającej z art. 1 ust. 1 w/w ustawy, który to przepis jest wykładnią do zaliczenia działek do wspólnot gruntowych.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ nie odnalazł żadnych informacji ani dokumentów mogących wskazywać na fakt, iż dla wspólnoty gruntowej w miejscowości Zimna Woda, obręb Zimna Woda i Olkowa Kępa była wydana decyzja ustalająca, jakie grunty wchodzi w jej skład.

W zebranych 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 wsi”, nie przesądza o istnieniu wspólnoty gruntowej. Świadczy jedynie o istnieniu gruntów o charakterze użyteczności publicznej użytkowanych przez mieszkańców obrębów Budne Sowieta oraz Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo.

Decyzją z dnia 08-06-2005 r. nr WRR.O-VII/7723/D/58-4/05 Wojewoda Mazowiecki zatwierdził podział działki nr 215 na działki nr 215/1 i 215/2, z których działka nr 215/1 przeszła z mocy prawa z dniem 01-01-1999 r. na własność Powiatu Ostrołęckiego pod drogę. Następnie Starosta Ostrołęcki decyzją ZRID nr 3/2020 sygn. GBN.6740.1.8.2019 z dnia 03-06-2020r. zatwierdził podział działki nr 215/2 na działki nr 215/3 i 215/4, z których działka nr 215/3 przeszła z mocy prawa na własność Powiatu Ostrołęckiego pod drogę. Aktualnie zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków we władaniu samoistnym wspólnoty wsi pozostaje działka nr 215/4 o pow. 0,93 ha, położona w obrębie Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo.

Reasumując, z powodu braku dokumentacji i dowodów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej w miejscowości Zimna Woda, obręb Zimna Woda i Olkowa Kępa gm. Baranowo 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 04-04-2022r. Starosta Ostrołęcki poinformował zainteresowanych o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 § 1 kpa, przed wydaniem decyzji administracyjnej w niniejszej sprawie oraz o możliwości składania wniosków i wyjaśnień.

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 Baranowo 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.



Z up. Starosty

mgr Halina Kuźlarzewska  
Dyrektor Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami

## Otrzymują:

1. **Soltys wsi Budne Sowięta  
gm. Baranowo,**
2. **Soltys wsi Zimna Woda,**
3. **Urząd Gminy Baranowo**
4. **a/a**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych (RODO) informujemy, że:

1. administratorem Państwa danych osobowych jest: **Starostwo Powiatowe w Ostrołęce**, adres: pl. Gen. J. Bema 5, 07-410 Ostrołęka;
2. administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować w sprawach przetwarzania Państwa danych osobowych za pośrednictwem poczty elektronicznej: kancelaria@powiatostrolecki.pl;
3. administrator będzie przetwarzał Państwa dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, co wynika z ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego;
4. dane osobowe mogą być udostępnione innym uprawnionym podmiotom, na podstawie przepisów prawa, a także na rzecz podmiotów, z którymi administrator zawarł umowę powierzenia przetwarzania danych w związku z realizacją usług na rzecz administratora (np. kancelarią prawną, dostawcą oprogramowania, zewnętrznym audytorem, zleceniobiorcą świadczącym usługę z zakresu ochrony danych osobowych);
5. administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
6. mają Państwo prawo uzyskać kopię swoich danych osobowych w siedzibie administratora.

Dodatkowo zgodnie z art. 13 ust. 2 RODO informujemy, że:

1. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa, tj. z ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz z Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 1999 r.;
2. przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego;
3. w przypadku realizacji zadań ustawowych podanie danych jest obligatoryjne, w pozostałych przypadkach podanie danych osobowych ma charakter dobrowolny. Konsekwencją niepodania danych będzie odmowa załatwienia sprawy przez administratora;
4. administrator nie podejmuje decyzji w sposób zautomatyzowany w oparciu o Państwa dane osobowe.