

GN.6821.8.1.2020  
(GBN.6821.8.1.2020)

Ostrołęka, dnia ...<sup>26</sup>... lipca 2021 r.

## 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 2016 r. poz. 703) 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 wsi Teodorowo gm. Rzekuń z dnia 20-01-2020 r. (data wpływu do urzędu 10-01-2020 r.)

### Starosta Ostrołęcki

**odmawia uznania za wspólnotę gruntową nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 76 o pow. 0,45 ha, położoną we wsi Teodorowo gm. Rzekuń.**

### Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 10-01-2020 r. mieszkańcy wsi Teodorowo gm. Rzekuń wystąpili do Starosty Ostrołęckiego o uznanie za wspólnotę gruntową nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym Teodorowo gm. Rzekuń, oznaczoną jako działka nr 76 o pow. 0,45 ha.

Zawiadomieniem z dnia 17-01-2020 r. Starosta Ostrołęcki wszczął postępowanie administracyjne w sprawie. Jednocześnie Starosta wezwał strony, aby w terminie 14 dni przedstawiły dowody potwierdzające istnienie we wsi Teodorowo wspólnoty gruntowej oraz poinformował o przysługującym stronom prawie do zapoznania się z materiałem dowodowym i prawie składania wyjaśnień i wniosków.

W dniu 03-02-2020 r. wpłynął do organu wniosek sołtysa Nowej Wsi Wschodniej gm. Rzekuń o włączenie do postępowania również mieszkańców wsi Nowa Wieś Wschodnia ponieważ „(...) działka w sprawie której toczy się postępowanie należy do wspólnoty, w tym także do mieszkańców Nowej Wsi Wschodniej”. Do wniosku dołączono kopię rejestru pomiarowego z 1934 r. „*Nazwa obiektu: Nowawieś Kujawy gmina Rzekuń, powiat Ostrołęcki, województwo Białostockie – Komasaćja*”.

W dniu 28-07-2020 r. odbyła się rozprawa administracyjna, w trakcie której mieszkańcy wsi Teodorowo składali wyjaśnienia na okoliczność ustalenia stanu posiadania i użytkowania przedmiotowej działki w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych aż do dnia dzisiejszego.

Zawiadomieniem z dnia 11-06-2021 r. starosta poinformował zainteresowanych o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 § 1 kpa, przed wydaniem w niniejszej sprawie decyzji.

W dniu 15-07-2021 r. adwokat Wojciech Domański złożył do akt sprawy pełnomocnictwo udzielone mu przez mieszkańców wsi Teodorowo do reprezentowania ich przed sądami oraz organami administracyjnymi.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, co następuje:

Przepis art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 703) 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 31-12-2016 r. 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 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 szalaśniczych;
- 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.

Nadmienić należy, że 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.

Zgodnie z aktualnym zapisem w ewidencji gruntów i budynków obręb 0019 Teodorowo, jedn. rej. G72, do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 76 o pow. 0,45 ha, jako samoistny posiadacz w udziale 1/1 ujawniona jest wspólnota wsi Teodorowo.

Z przedłożonej do akt sprawy przez sołtysa wsi Nowa Wieś Wschodnia kopii rejestru pomiarowego z 1934 r. „*Nazwa obiektu: Nowawieś Kujawy gmina Rzekuń, powiat Ostrołęcki, województwo Białostockie – Komasaćja*” wynika, że podczas scalenia w 1934 r. na obiekcie Nowawieś-Kujawy (obecnie Nowa Wieś Wschodnia) zostały wydzielone grunty użyteczności publicznej o łącznej powierzchni 1,9557 ha w tym: działka nr 51 – piasek i cmentarz dla inwentarza, działka nr 199 – plac sportowy, działka nr 213 – cmentarz dla inwentarza, działka nr 231 – żwir. Ponadto w rejestrze w rubryce „uwagi” jest zapis: „*Z gruntów wydzielonych dla użyteczności publicznej uczestników scalenia wsi Nowawieś-Kujawy znajdujących się w działkach nrnr 51, 199, 213, 231 mają prawo korzystać uczestnicy scalenia wsi Nowawieś-Teodorowo*”.

Mieszkańcy wsi Nowa Wieś Wschodnia nie zgłosili się na rozprawę administracyjną wyznaczoną na dzień 28-07-2020 r. (zawiadomienie o rozprawie z dnia 29-06-2020 r.).

Zgodnie z zapisem w protokole ustalenia stanu władania sporządzonym przy zakładaniu ewidencji gruntów dla wsi Teodorowo, pod poz. 64 wpisane zostały „*grunty użyteczności ogólnej - wspólnota wiejska*”, oznaczone jako: działka nr 55 (nowy nr 54) – grzebowisko; działka nr 76 (nowy nr 76) – boisko sportowe; działka nr 132 (nowy nr 130) - żwirownia. Taki sam zapis znajduje się w rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym z 1968 r.

Z wyjaśnień mieszkańców wsi Teodorowo wynika, że działka nr 76 została wydzielona podczas scalenia gruntów w 1934 r. Przed II wojną jak i po wojnie działka była użytkowana przez mieszkańców jako pastwisko dla zwierząt gospodarskich. Ponadto na działce 76 mieszkańcy składowali drewno oraz moczyli len i wykonywali jego dalszą obróbkę. Działka obecnie służy mieszkańcom jako dojazd do innych pastwisk. Działka położona jest nad rzeką Narew gdzie znajdował się kiedyś przejazd przez rzekę gdy nie było jeszcze promu tzw. bród. Teodorowo ze względu na swoje położenie nad rzeką Narew było wsią letniskową gdzie przyjeżdżali na wypoczynek letnicy. Mieszkańcy nie mają wiedzy, czy była kiedykolwiek wydawana decyzja o uznaniu działki 76 za wspólnotę gruntową. Nie była powoływana spółka do zarządu wspólnotą. Działka nr 76 była ogólnodostępna dla wszystkich mieszkańców wsi i miała charakter użytku publicznego.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego organ uznał, że działka nr 76 we wsi Teodorowo objęta wnioskiem nie spełnia wymogów art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. 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 nieruchomości 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 Teodorowo. W dniu wejścia w życie w/w ustawy tj.: na dzień 5 lipca 1963 r. grunt ten nie spełniał przesłanki wynikającej z art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, który to przepis jest wykładnią do zaliczenia działek do wspólnot gruntowych.

Ponadto kopia dokumentu archiwalnego, którym jest *rejestr pomiarowy ze scalenia gruntów* jakie miało miejsce w 1934 r., potwierdza istnienie gruntów użyteczności publicznej, w tym działkę nr 76 jako boisko, które zostały wydzielone dla mieszkańców wsi Nowawieś-Kujawy (obecnie Nowa Wieś Wschodnia), z prawem korzystania przez mieszkańców wsi Nowawieś-Teodorowo (obecnie: wieś Teodorowo).

W toku postępowania administracyjnego organ nie odnalazł żadnych dokumentów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej we wsi Teodorowo. Również nie była wydana decyzja o uznaniu za wspólnotę gruntową nieruchomości położonych we wsi Teodorowo.

Została przeprowadzona kwerenda w Archiwum Państwowym w Warszawie Oddział w Pułtusku, nie odnaleziono dokumentów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej wsi Teodorowo.

Z informacji uzyskanej z Sądu Rejonowego w Ostrołęce Wydział Ksiąg Wieczystych wynika, że dla działki nr 76 nie było założonej księgi wieczystej.

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 Teodorowo”, nie przesądza o istnieniu wspólnoty gruntowej. Świadczy jedynie o istnieniu gruntów o charakterze użyteczności publicznej użytkowanych przez mieszkańców wsi Teodorowo.

Reasumując, z powodu braku dokumentacji i dowodów potwierdzających istnienie wspólnoty gruntowej wsi Teodorowo 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. Sposób użytkowania przedmiotowej działki świadczy o tym, że ma ona charakter mienia ogólnodostępnego o charakterze publicznym.

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 Rzekuń 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.

#### **Otrzymują:**

1. **Soltys wsi Teodorowo  
gm. Rzekuń**
2. **Soltys wsi Nowa Wieś Wschodnia  
gm. Rzekuń**
3. **Wójt Gminy Rzekuń**
4. **Adwokat Wojciech Domański  
- pełnomocnik mieszkańców  
wsi Teodorowo gm. Rzekuń**
5. **a/a**



Z up. Starosty

*mgr Halina Kozłarzewska*  
Dyrektor Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami