

NG.6821.8.1.2019

DECYZJA

Na podstawie art. 8e ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 140) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.) w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie ustalenia, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową oraz ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska, Starosta Wrzesiński

orzeka

1. że nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym Ruda Komorska, gmina Pyzdry, oznaczona geodezyjnie jako działki ewidencyjne nr 47/2, 65, 66, 67, 223, 225, 508/4 o łącznej powierzchni 5,2226 ha, stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Ruda Komorska,
2. odmówić ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska, gmina Pyzdry, o których mowa w art. 6a ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Uzasadnienie

W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki ewidencyjne nr 47/2 o powierzchni 0,0331 ha, 65 o powierzchni 0,2500 ha, 66 o powierzchni 0,0400 ha, 67 o powierzchni 1,7600 ha, 223 o powierzchni 1,6200 ha, 225 o powierzchni 0,1900 ha i 508/4 o powierzchni 1,3295 ha (łącznie 5,2226 ha), położonych w obrębie geodezyjnym Ruda Komorska, gmina Pyzdry, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska. Postępowanie zakończyło się wydaniem przez Starostę

Wrzesińskiego decyzji znak NG.6821.7.1.2017 z dnia 8 lutego 2019 roku o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska na podstawie art. 6 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, która stała się ostateczna dnia 15 marca 2019 roku.

Zgodnie z art. 8c ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych *„W przypadku gdy decyzja, o której mowa w art. 8a ust. 7, stała się ostateczna, ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową oraz ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie gruntowej następuje na wniosek uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej, o którym mowa w art. 6a”.*

Starosta Wrzesiński, zgodnie z art. 8c ust. 2 wyżej cytowanej ustawy, pismem znak NG.6821.8.1.2019 z dnia 20 marca 2019 roku podał do publicznej wiadomości informację wywieszoną na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrześni, Urzędu Miejskiego w Pyzdrach oraz sołectwa wsi Ruda Komorska, o terminie składania wniosków przez osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej, o których mowa w art. 6a ustawy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku.

Zgodnie z art. 6a ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są osoby fizyczne lub prawne, które posiadają gospodarstwa rolne i nieprzerwanie przez okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku faktycznie korzystały ze wspólnoty gruntowej albo osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę lub prowadzą w tej miejscowości gospodarstwo rolne - jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia, chyba że przez okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku osoby te faktycznie nie korzystały ze wspólnoty.

Badając stan prawy i faktyczny działek ewidencyjnych ustalono następujące fakty.

Zgodnie z protokołem ustalenia stanu władania gruntami na obszarze wsi Ruda Komorska w dniu 11-12 października 1964 roku ustalono stan władania gruntami na obszarze wsi Ruda Komorska. Wspólnota gruntowa wsi Ruda Komorska wpisana była jako władająca gruntem dla działek nr 65, 66, 67, 508, 223, 225 i 47.

W ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w Starostwie Powiatowym we Wrześni dla działek ewidencyjnych nr 47/2 65, 66, 67, 223, 225 i 508/4 o łącznej powierzchni 5,2226 ha, położonych w obrębie Ruda Komorska, jako władająca wpisana jest Wspólnota

gruntowa wsi Ruda Komorska. Zapisy ewidencji gruntów i budynków mają wyłącznie charakter techniczno-deklaratoryjny i nie mogą rozstrzygać o prawie własności lub innych prawach do nieruchomości, lecz jako rejestr urzędowy nie mogą być traktowane jako nic nie znaczące informacje. Stanowią zatem swoisty „załączek dowodu” istnienia wspólnoty (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 9 marca 2021 roku, sygn. akt II SA/Lu 637/20).

Działka ewidencyjna nr 47/2 o powierzchni 0,0331 ha (łąki trwałe), stanowi pas zieleni między drogą a wałem przeciwpowodziowym. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry stanowi rolniczą przestrzeń produkcyjną – teren upraw rolnych w tym trwałych.

Działka ewidencyjna nr 65 o powierzchni 0,2500 ha oraz 66 o powierzchni 0,0400 ha (pastwiska), zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną – teren upraw rolnych w tym trwałych. Na działce nr 65 położonej we wsi Modlica w 2018 roku ze środków pochodzących z budżetu gminy i funduszu sołeckiego Sołectwa Zamość przebudowany został plac zabaw, a w 2020 roku została tam również posadowiona altana. Obecnie działka ta utrzymywana jest przez sołectwo i wykorzystywana przez mieszkańców sołectwa jako teren publiczny o charakterze rekreacyjnym. Działka nr 66 stanowi wąski pas gruntu przy drodze gminnej.

Działka ewidencyjna nr 67 o powierzchni 1,7600 ha (lasy – 1,1600 ha, pastwiska – 0,6000 ha), zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry stanowi rolniczą przestrzeń produkcyjną – trwałe użytki zielone oraz szatę roślinną – lasy i zadrzewienia. Przedmiotowa działka objęta jest uproszczonym planem urządzenia lasu, w części jest zadrzewiona, lecz nie jest użytkowana w należytej kulturze leśnej.

Działka ewidencyjna nr 223 o powierzchni 1,6200 ha oraz 225 o powierzchni 0,1900 ha (lasy), zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry stanowią szatę roślinną – lasy i zadrzewienia. Przedmiotowe działki objęte są uproszczonym planem urządzenia lasu, są zadrzewione, lecz nie są użytkowane w należytej kulturze leśnej.

Działka ewidencyjna nr 508/4 o powierzchni 1,3295 ha (lasy – 1,1095 ha, grunty orne – 0,2200 ha), położona jest w centrum wsi w bezpośrednim sąsiedztwie działek stanowiących własność Gminy Pyzdry, od wielu lat wykorzystywana jest przez mieszkańców sołectwa jako teren publiczny o charakterze rekreacyjnym. Na przedmiotowej działce posadowiony jest

zbiorniki pożarniczy. Działka znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska i stanowi tereny lasu i tereny inne (basen ppoż). Przedmiotowa działka objęta jest uproszczonym planem urządzenia lasu.

W wyznaczonym terminie, do tut. organu wpłynęły dwa wnioski o ustalenie uprawnień do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska. Do jednego z przedmiotowych wniosków zostały dołączone dowody w postaci wybranych wpłat podatku w latach 2005, 2007-2014 uiszczanych na rzecz Wspólnoty Gruntowej Wsi Ruda Komorska oraz wypis z rejestru gruntów dla gruntów wspólnoty gruntowej wsi Ruda Komorska sporządzony dnia 20 października 2003 roku. W związku z powyższym tut. organ wystosował do tych osób wezwania o uzupełnienie wniosków o dowody, które świadczą, że nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową oraz o spełnieniu warunków do nabycia uprawnień do udziału we wspólnocie gruntowej. W odpowiedzi jedna osoba przedłożyła zaświadczenie, że jest ona zameldowana na terenie obrębu Ruda Komorska, kopię wypisu z rejestru gruntów wspólnoty gruntowej wg stanu z dnia 20 października 2003 roku, kopię opisu i mapy dla działki nr 508/4 położonej w obrębie Ruda Komorska sporządzonej wg stanu z 1995 roku oraz Akt Notarialny – umowę darowizny prawa własności nieruchomości. Druga osoba udzieliła organowi odpowiedzi, że przedstawienie dowodów nie jest w jej gestii. W odpowiedzi na kolejne wezwanie z dnia 2 czerwca 2023 roku o przedłożenie dowodów na okoliczność faktycznego korzystania z gruntów wspólnoty w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2015 roku jeden z wnioskodawców przedłożył oświadczenia dwóch świadków potwierdzających, że korzysta z gruntów wspólnoty między innymi poprzez dojazd do gospodarstwa i utrzymywania maszyn i narzędzi rolniczych na działce. Drugi z wnioskodawców nie udzielił żadnej odpowiedzi.

Należy w tym miejscu wskazać, że art. 8c ust. 6 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych jednoznacznie wskazuje obowiązek aktywnego współdziałania wnioskodawcy z organem przy ustaleniu stanu faktycznego sprawy niezbędnego do jej prawidłowego załatwienia. A zatem Wnioskodawca nie może pozostać bierny, gdyż mając na uwadze upływ czasu, często lepiej zna uwarunkowania lokalne związane z funkcjonowaniem potencjalnej wspólnoty gruntowej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 9 marca 2021 roku, sygn. akt II SA/Lu 637/20).

Nabycie prawa do udziału we wspólnocie łączy się z faktem posiadania gospodarstwa rolnego oraz nieprzerwanego korzystania z gruntów wspólnoty przez okres od 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Należy zaznaczyć, że fakt spełnienia jednej

z przesłanek tj. posiadania gospodarstwa rolnego, absolutnie nie może domniemywać spełnienia drugiej z przesłanek, którą jest faktyczne korzystanie ze wspólnoty i odwrotnie.

Do akt sprawy została również dołączona informacja przesłana pismem znak RL6873.1.2019 z dnia 10 czerwca 2019 roku przez Burmistrza Pyzdr, który złożył wyjaśnienia dotyczące wspólnoty gruntowej wsi Ruda Komorska. Poinformował, że od kilkudziesięciu lat, najprawdopodobniej od 1945 roku Wspólnota Gruntowa Wsi Ruda Komorska nie funkcjonuje. Wskazywane działki ewidencyjne nigdy nie były i nie pozostają we władaniu wspólnoty. Dowodem potwierdzającym brak władztwa wspólnoty nad tymi terenami jest fakt, iż wspólnota nigdy nie odprowadzała podatków od powyższych gruntów. W powszechnej świadomości mieszkańców Rudy Komorskiej oraz pracowników urzędu gminy wspólnota ta nigdy w rzeczywistości nie funkcjonowała (brak dowodów w postaci zeznań świadków). Po wejściu w życie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nie podjęto żadnych działań zmierzających do powstania wspólnoty gruntowej.

Wobec powyższego, Starosta Wrzesiński wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska. Ogłoszeniem z dnia 2 marca 2021 roku poinformował o możliwości składania wniosków, zgłaszania się osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska, gmina Pyzdry, w celu ustalenia, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie gruntowej w terminie do dnia 31 marca 2021 roku. W przedmiotowym terminie nikt nie złożył takiego wniosku.

W wyniku przeprowadzonej w dniu 13 lipca 2021 roku analizy teczek znajdujących się w zasobie Archiwum Państwowego w Poznaniu Oddziału w Koninie dot. scalenia gruntów w miejscowości Ruda Komorska natrafiono na następujące informacje: Orzeczeniem Starosty Powiatowego w Koninie z dnia 12 września 1935 roku w sprawie zatwierdzenia projektu ustalenia wielkości udziałów we wspólnotach gruntowych uchwalono, wydzielenie ze wspólnego pastwiska, zapisanego w tabeli likwidacyjnej wsi Ruda Komorska pod Nr 26 i ogólnych nieużytków nie mających numeru tabelowego o obszarze ogólnym 42,7206 ha, na cele miejscowej użyteczności publicznej plac pod szkołę, plac pod remizę strażacką i dla ćwiczeń straży ogniowej, dwa place na kopalnie piasku oraz zajęte pod zabudowania

komornicze. Pozostałe wspólnoty o obszarze 39,7446 ha podzielić pomiędzy wszystkich posiadaczy gruntów ukazowych w następujący sposób: połowę szacunku podzielić pomiędzy uczestników scalenia w stosunku do posiadanej ziemi ukazowej (idealna część osady tj. powierzchni każdego poszczególnego posiadacza z tej osady, wskazana w rejestrze przed scaleniem), druga połowę względnego szacunku tych wspólnot podzielić pomiędzy wszystkie 25 osad tabelowych w równej części.

Ogłoszeniem z dnia 28 września 2021 roku, wywieszonym na tablicy Starostwa Powiatowego we Wrześni, Urzędu Miejskiego w Pyzdrach oraz sołectwa wsi Ruda Komorska, Starosta Wrzesiński poinformował mieszkańców wsi Ruda Komorska oraz inne zainteresowane osoby o zebraniu mającym na celu uzyskanie wszelkich informacji i dowodów pozwalających na ustalenie stanu prawnego nieruchomości wspólnoty gruntowej wsi Ruda Komorska oraz oględziny tych nieruchomości.

Przedmiotowe zebranie odbyło się 21 października 2021 roku w świetlicy wiejskiej w miejscowości Ruda Komorska, gmina Pyzdry. Wzięły w nim udział 3 osoby oraz przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Pyzdrach. W trakcie spotkania obecni mieszkańcy wsi Ruda Komorska złożyli wyjaśnienia na okoliczność ustalenia stanu użytkowania działek stanowiących w ewidencji gruntów i budynków własność Wspólnoty Gruntowej wsi Ruda Komorska.

Tutejszy organ prowadzący postępowanie wystąpił również do Nadleśnictwa Grodziec, które sprawuje w imieniu Starosty Wrzesińskiego nadzór nad lasami niestanowiącymi własności Skarbu Państwa o informacje wskazujące, że na działkach 67, 223, 225, 508/4 położonych w Rudzie Komorskiej – wykonywane były jakiekolwiek czynności związane z utrzymaniem lasu i zapewnieniem ciągłości jego użytkowania.

Nadleśnictwo Grodziec, pismem znak ZLN.750.22.2023 z dnia 18 sierpnia 2023 roku poinformowało, że od dnia 30 kwietnia 2011 roku tj. od czasu zawarcia Porozumienia między Starostą Wrzesińskim a Nadleśniczym Nadleśnictwa Grodziec dotyczącego sprawowania nadzoru nad lasami niestanowiącymi własności Skarbu Państwa, nie zarejestrowano prac związanych z realizacją zadań określonych w uproszczonym planie urządzenia lasu i nie stwierdziło wystawienia dokumentów potwierdzających legalność pozyskania drewna na gruntów położonych w obrębie Ruda Komorska, oznaczonych nr 67, 223, 225 i 508/4.

Starosta Wrzesiński, na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego, dnia 30 sierpnia 2023 roku zawiadomił poprzez ogłoszenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrześni, Urzędu Miejskiego w Pyzdrach oraz sołectwa wsi Ruda Komorska, że w związku z zebraniem

materiałem dowodowym w przedmiotowej sprawie, strony mają możliwość zapoznania się i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Nikt, z przedmiotowego prawa nie skorzystał, a tym samym nikt nie złożył uwag i wniosków co do zebranego materiału dowodowego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano analizy posiadanych przez tut. organ dokumentów oraz przedłożonych dowodów we wnioskach i ustalono:

Dokumenty będące przedmiotem niniejszego postępowania zgromadzone w sprawie potwierdzają fakt istnienia wspólnoty gruntowej. Należy w tym miejscu nadmienić, że decyzje wydawane na podstawie przepisów art. 8a i 8e ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych mają charakter deklaratoryjny. Współcześnie nie jest możliwe tworzenie nowych wspólnot gruntowych, wyklucza to treść art. 1 ww. ustawy. Z uwagi, nie mniej jednak na znaczny upływ czasu czynności urzędowe dokonywane później – odnoszące się do danych działek, a wskazujące pośrednio na istnienie wspólnoty gruntowej, w pewnym sensie mają charakter poszlakowy. Istnienie wspólnoty i zakres przedmiotowy jest wywodzony z szeregu różnych dokumentów jakie zgromadzono w toku całego postępowania. Na podobne okoliczności ustalenia istnienia wspólnoty wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w 2021 roku.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie jest jednak możliwe jednoznaczne i bezstronne ustalenie, że osoby fizyczne, które złożyły wnioski w przedmiotowym postępowaniu są uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Ruda Komorska. Zgromadzone materiały nie przesadzają o tym kto ma prawo do udziału we wspólnocie gruntowej. Przedstawione dowody i dokumenty nie wskazują faktycznego korzystania z przedmiotowych gruntów przez żadną z osób. Tym samym nie jest możliwe ustalenie uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej.

Zgodnie z art. 8e ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, gdy nie jest możliwe ustalenie uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, o których mowa w art. 6a, starosta wydaje decyzję o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie.

Mając powyższe na uwadze wydano niniejsze rozstrzygnięcie.

Zgodnie z art. 8g ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w przypadku wydania decyzji o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, o której mowa w art. 8e, gmina może nieodpłatnie nabyć na własność nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako wspólnota gruntowa na cele, o których mowa w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami, związane z realizacją zadań własnych gminy. W przypadku gdy gmina nie złoży wniosku, wojewoda wyda decyzję o nieodpłatnym nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako wspólnota gruntowa.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Starosty Wrzesińskiego, w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 8f ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, doręczona zostanie poprzez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w miejscowości Ruda Komorska, w Urzędzie Miejskim w Pyzdrach oraz Starostwie Powiatowym we Wrześni na okres 14 dni. Po upływie tego okresu uważa się ją za doręczoną.

Z up. Starosty
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Jolanta Pielak

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe we Wrześni
(celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni i potwierdzenia tego faktu poprzez zwrot egzemplarza ze stosowną adnotacją)
2. Burmistrz Pyzdr
(celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni i potwierdzenia tego faktu poprzez zwrot egzemplarza ze stosowną adnotacją)
3. Sołtys wsi Ruda Komorska
(celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń na okres 14 dni i potwierdzenia tego faktu poprzez zwrot egzemplarza ze stosowną adnotacją)
4. a/a

**STAROSTWO POWIATOWE
WE WRZEŚNI**

29.09.2023

POLECANY

Wysłano listem

Za potwierdzeniem

Podpis

odbiemu