

Kutno, dnia 2 marca 2017 r.

GN.6622.2.2016

DECYZJA

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt. 2 i pkt. 5 w związku z art. 8a ust. 1 oraz art. 8a ust. 4 Ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 703), działając na wniosek Doroty Matusiak, Elżbiety Pietrusińskiej i Jana Włodarczyka

orzekam

ustalić, że nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako działki:

- nr 42 o pow. 37,86 ha;
- nr 191 o pow. 0,08 ha;
- nr 195 o pow. 0,07 ha oraz
- nr 283 o pow. 16,13 ha

położone w obrębie 12 – Wola Pierowa, gminie Nowe Ostrowy **stanowią wspólnotę gruntową wsi Wola Pierowa.**

UZASADNIENIE

Dnia 29 sierpnia 2016 r. do Starosty Kutnowskiego, jako organu właściwego w sprawie zwrócili się: Dorota Matusiak, Elżbieta Pietrusińska oraz Jan Włodarczyk z wnioskiem o „ustalenie działek jakie wchodzi w skład wspólnoty gruntowej Wsi Wola Pierowa”. Do wniosku załączono „Tabelę Likwidacyjną Osady Wola Pierowa” (w brzmieniu oryginalnym oraz przetłumaczoną przez tłumacza przysięgłego na język polski), komplet map mających potwierdzać istnienie wspólnoty gruntowej oraz kserokopie wybranych fragmentów operatu założenia ewidencji gruntów wsi Wola Pierowa (zaewidencjonowanego za numerem 136/12/19/62 w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kutnie – zwanego w dalszej części uzasadnienia „operatem założenia ewidencji gruntów”). W toku przeprowadzonego w sprawie postępowania administracyjnego, na podstawie zgromadzonej dokumentacji ustalono co następuje (we wszystkich cytatach zamieszczonych w uzasadnieniu do niniejszego orzeczenia zachowano pisownię oryginalną):

Zgodnie z „Pierworysem gruntów wydzielonych z majątku Wola Pierowa i na mocy orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej w Warszawie z dnia 27 września 1929 oddanych wzamian za zniesienie służebności na własność wsi Wola Pirowa w gminie Błonie powiecie kutnowskim województwie warszawskiem położonej” (oryginał przechowywany przez Archiwum Państwowe w Płocku, Oddział w Kutnie w zespole akt 51/207/0 – zbiór planów i map, sygnatura 40) sporządzonym w roku 1931, zatwierdzonym 28 listopada tegoż roku przez

Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Warszawie, mieszkańcy wsi Wola Pierowa za zniesienie służebności dostali do wspólnego korzystania grunty wskazane na tym pierworysie, podzielone na dwa kompleksy o łącznej powierzchni 62, 4739 ha (kompleks I – 46,1515 ha, kompleks II – 16,3224 ha).

Powyższe udokumentowane zostało również w dziale I księgi hipotecznej „Dobra Ziemskie Wola Pierowa”, gdzie wpisano następujące zastrzeżenie: „czyni się wzmiankę, że na podstawie art. 46 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 1 lutego 1927 roku o zniesieniu służebności (Dz.U. N10/27r., poz 74) Okręgowy Urząd Ziemski w Warszawie wnosi niniejszy wpis dodatkowy, stwierdzający, że posiadacze osad tabelowych N N1-47 włącznie wsi Wola Pierowa, gminy Błonie, powiatu kutnowskiego na mocy umowy zawartej w dniu 22 maja 1929 roku z współwłaścicielami nieruchomości ziemskiej „Dobra Ziemskie Wola Pierowa” powiatu kutnowskiego i zatwierdzonej prawomocnymi Orzeczeniami Okręgowej Komisji Ziemskiej w Warszawie z dnia 27 września 1929 roku za zrzeczenie się wszystkich przysługujących im z tytułu wpisu w tej tabeli praw do służebności pastwiskowych otrzymali z nieruchomości ziemskiej „Dobra Ziemskie Wola Pierowa” na wspólną własność 62 ha 4739 mtr² gruntu. Grunty powyższe są okopcowane i wykazane na planie sporządzonym w 1931 roku przez mierniczego przysięgłego Józefa Bukowskiego”.

Istnienie zaś serwitutów, których zrzekli się posiadacze osad tabelowych potwierdza natomiast sama „Tabela Likwidacyjna Osady Wola Pierowa w składzie guberni Warszawskiej i powiatu Gostyńskiego Okręgu Orłowskiego w gminie Błonie” (Archiwum Państwowe w Płocku Oddział w Kutnie, Zespół Akt 51/129/0 Hipoteka powiatu kutnowskiego, sygnatura 1904, karta 14-19).

W protokole „sporządzonym w dniu 7 czerwca 1956 r. we wsi Wola Pierowa, gromady Ostrowy, powiatu kutnowskiego” (część operatu założenia ewidencji gruntów) wskazano, że we wsi Wola Pierowa znajdują się między innymi następujące kompleksy łąk i pastwisk:

- 1) „obszar łąk poserwitutowych od granicy wsi Zieleniec o powierzchni około 15,80 ha” – odpowiadający obszarowi oznaczonemu na „Pierworysie” z 1931 r. jako kompleks (dział) II o pow. 16,3224 ha;
- 2) „obszar pastwisk poserwitutowych o powierzchni około 45,36 ha” – odpowiadający obszarowi oznaczonemu na „Pierworysie” z 1931 r. jako kompleks (dział) I o pow. 46,1515 ha.

Jednakże już w rejestrze pomiarowo – klasyfikacyjnym szczegółowym z dnia 9 marca 1957 r. oraz na szkicach ilustrujących ówczesny stan posiadania (dokumenty stanowiące część wspomnianego operatu założenia ewidencji gruntów) wykonanych przez mierniczego Adama Płoskiego owe grunty poserwitutowe, oznaczone zostały w następujący sposób:

- 1) Obszar oznaczony na „Pierworysie” z 1931 r. jako kompleks (dział) II o pow. 16,3224 ha - wykazany został jako działka nr 283 – o pow. 16,18 ha – z dopiskiem „grunt poserwitutowy”;
- 2) Obszar oznaczony na „Pierworysie” z 1931 r. jako kompleks (dział) I o pow. 46,1515 ha wykazany został jako:
 - a) działka nr 136 o pow. 37,49 ha – z dopiskiem „grunt poserwitutowy”;

- b) działki nr 36 o pow. 2,34 ha, nr 38 o pow. 0,89 ha, nr 39 o pow. 1,13 ha, nr 41 o pow. 1,28 ha oraz nr 42 o pow. 0,77 ha – przedmiot władania osób fizycznych;
- c) działka nr 37 o pow. 1,29 ha – przedmiot władania parafii rzymskokatolickiej.

Z nieruchomości stanowiącej przedmiot wspólnego władania mieszkańców wsi Wola Pierowa wydzielono zatem grunt o pow. łącznej 7,70 ha, położony w najbardziej wysuniętej na północ części gruntu uwidocznionego na „Pierworysie” z 1931 r. i wykazano osoby fizyczne oraz parafię rzymskokatolicką jako jego dysponentów. **Gruntu tego nie można zatem uznać za grunt stanowiący wspólnotę gruntową, gdyż zgodnie z art. 3 Ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nie zalicza się do wspólnot gruntowych nieruchomości lub ich części określonych w art. 1 ust. 1 ustawy, jeżeli do dnia 31 grudnia 1962 r. zostały podzielone na działki indywidualne między współuprawnionych.** Z taką sytuacją mamy miejsce w przedmiotowej sytuacji, gdzie wydzielenie i następnie podział wydzielonej części nieruchomości nastąpiły najpóźniej w roku 1957.

W rejestrze pomiarowo- klasyfikacyjnym szczegółowym wykonanym przez Franciszka Jasińskiego w grudniu 1963 r. (na podstawie którego założono w dniu 25 marca 1965 r. rejestr ewidencji gruntów) działki nr 136 o pow. 37,49 ha oraz nr 283 o pow. 16,18 ha wykazane zostały jako grunty „Wspólnoty”.

W rejestrze gruntów sporządzonym 8 marca 1980 r. przez Alfreda Klinka, działka nr 136/1 o 37,15 ha oraz działka nr 283 o pow. 16,28 ha uwidocznione były jako przedmiot władania Wspólnoty gruntowej wsi Wola Pierowa.

W rejestrze gruntów z 1988 działka nr 42 o pow. 37,86 ha oraz działka nr 283 o pow. 16,13 ha wykazane były jako własność Skarbu Państwa we władaniu Wspólnoty gruntowej wsi Wola Pierowa. Zapis ten zachował się w niezmienionym brzmieniu do dzisiaj.

Sposób w jaki nieruchomości oznaczone dzisiaj jako działki ewidencyjne nr 42 oraz nr 283 korespondują z nieruchomością oddaną „na własność wsi Wola Pierowa” na mocy orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej w Warszawie z dnia 27 września 1929 r. oraz to, w jaki sposób zmieniały się na przestrzeni dziesięcioleci oznaczenie i powierzchnia gruntu znajdującego się we władaniu wspólnoty ilustruje oprócz powyższego wywodu jeszcze poniższa tabela:

Oznaczenie na „Pierworysie” z 1931 r.	Rejestr ewidencji gruntów z 1965 r. (nr działki, pow.)	Rejestr ewidencji gruntów z 1980 r. (nr działki, pow.)	Rejestr ewidencji gruntów 1988 – obecnie (nr działki, pow.)
„Dział I” o pow. 46,1515 ha	grunt o pow. ok. 7,7 ha podzielony między współuprawnionych		
	136 o pow. 37,49 ha	136/1 o pow. 37,15 ha	42 o pow. 37,86 ha
„Dział II” o pow. 16,3224 ha	283 o pow. 16,18 ha	283 o pow. 16,28 ha	283 o pow. 16,13 ha

Reasumując, uznać należy, że **nieruchomości oznaczone obecnie w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 42 o pow. 37,86 ha oraz nr 283 o pow. 16,13 ha stanowią wspólnotę gruntową wsi Wola Pierowa – jako grunty „poserwitutowe” – zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt. 2) Ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych**

stanowiącym, że wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości wydzielone tytułem wynagrodzenia za zniesienie służebności we wspólne posiadanie lub do wspólnego użytkowania gminie, miejscowości albo ogółowi uprawnionych do wykonywania służebności.

Nieruchomości oznaczone natomiast obecnie jako działki nr 191 o pow. 0,08 ha oraz nr 195 o pow. 0,07 ha w pierwszym rejestrze ewidencji gruntów oznaczone były jako działki (kolejno) nr 188 o pow. 0,10 ha oraz nr 184 o pow. 0,09 ha i wykazane jako „wspólnoty i grunty gromadzkie”. W rejestrze ewidencji gruntów z 1980 r. jako osobę władającą tymi gruntami wykazano „Wspólnotę gruntową wsi Wola Pierowa”. W rejestrze ewidencji gruntów z 1988 r. dla nieruchomości wykazano już aktualne do dnia dzisiejszego numery i powierzchnie, a jako właściciela wykazano Skarb Państwa we władaniu „Wspólnoty gruntowej wsi Wola Pierowa”. Uznać zatem należy, że **nieruchomości oznaczone obecnie w ewidencji gruntów jako działki nr 191 o pow. 0,08 ha oraz nr 195 o pow. 0,07 ha stanowią wspólnotę gruntową wsi Wola Pierowa zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt. 5) Ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych**, stanowiącym, że wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości nabyte do wspólnego użytkowania przez grupę mieszkańców jednej lub kilku wsi.

W tym momencie uzasadnienia decyzji godzi się zauważyć, że jakkolwiek w ewidencji gruntów, w stosunku do wszystkich nieruchomości objętych niniejszą decyzją od roku 1988 do dnia wydania niniejszej decyzji – jako właściciel ujawniony był Skarb Państwa – to był to zapis błędny. Skarb Państwa nigdy nie legitymował się wobec przedmiotowych nieruchomości tytułem własności.

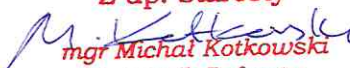
W toku postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie Starosta Kutnowski nie odnalazł żadnych informacji mogących chociażby wskazywać na to, że dla Wspólnoty Gruntowej Wsi Wola Pierowa wydana była wcześniej decyzja ustalająca jakie grunty się na nią składają. Pomimo tego w dniu 18 maja 2004 r. „Statut Wspólnoty Gruntowej Wsi Wola Pierowa” został zatwierdzony przez Wójta Gminy Nowe Ostrowy, działającego na podstawie art. 18 Ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu [...], który w ówczesnie obowiązującym brzmieniu stanowił, że statut spółki, jak również jego zmiany zatwierdza właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta). Aby uniknąć ewentualnego orzekania w sprawie już raz ostatecznie rozstrzygniętej, w dniu 15 września 2016 r. Starosta Kutnowski wystąpił do Wójta Gminy Nowe Ostrowy z prośbą o udzielenie wyjaśnień na jakiej podstawie zatwierdzony został w dniu 18 maja 2004 r. „Statut Wspólnoty Gruntowej we Wsi Wola Pierowa” a w szczególności o wyjaśnienie, na jakiej podstawie ustalono, że „*Terenem działalności wspólnoty są grunty wspólne o powierzchni ogólnej 54,1400 ha położone we wsi Wola Pierowa obejmujące w tym 37,8600 ha pastwiska i 16,1300 ha*”. Pismem znak: Gk 6873.1.2016 z dnia 4 października 2016 r. Wójt Gminy Nowe Ostrowy poinformował, że na podstawie posiadanych przez Urząd Gminy Nowe Ostrowy dokumentów

„nie można wyjaśnić, na jakiej podstawie ustalono wykaz członków wspólnoty oraz dlaczego terenem działalności wspólnoty są grunty wspólne o powierzchni ogólnej 54,1400 ha. Można domniemywać, że powierzchnie zostały przyjęte na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków”. Istnienia decyzji ustalającej jakie grunty składają się na Wspólnotę gruntową wsi Wola Pierowa nie potrafili potwierdzić również wnioskodawcy postępowania. Więc choć istniał zatwierdzony w 2004 r. „Statut Wspólnoty Gruntowej we Wsi Wola Pierowa” (będący w istocie swej rzeczą statutem spółki powołanej do zagospodarowania tej wspólnoty), istniały nawet dokumenty potwierdzające zbywanie udziałów we wspólnocie (choć nawiasem mówiąc - nie wiążące, gdyż zbywana mogła być tylko całość posiadanych udziałów, a w przedmiotowych umowach zbywane były tylko ich części) to stwierdzono, że nie istniała ani decyzja ustalająca jakie nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową ani decyzja o ustaleniu wykazów uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 Ustawy o zagospodarowaniu [...] 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 lub 2, albo przez jego następcę prawnego. W przedmiotowej sprawie wniosek złożony został w dniu 29 sierpnia 2016 r., a co najmniej jeden z wnioskodawców był następcą prawnym uprawnionego do udziału we wspólnocie. Zgodnie natomiast z art. 8a ust. 4 To starosta wydaje decyzję, o ustaleniu, które nieruchomości spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy, stanowią wspólnotę gruntową.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego w Łodzi za pośrednictwem Starosty Kutnowskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Z up. Starosty

mgr Michał Kotkowski
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Nowe Ostrowy (2 egz. – w tym jeden celem wywieszenia na tablicy informacyjnej urzędu gminy);
2. Sołtys Wsi Wola Pierowa (celem podania do publicznej wiadomości mieszkańcom sołectwa – wywieszenia na tablicy ogłoszeń);
3. Dorota Matusiak;
4. Elżbieta Pietrusińska;
5. Jan Włodarczyk;
6. Elżbieta Szadziwska;
7. a/a