

p. M. Młyniska - Klimas
29.07.2019

p. R. Oziana
29.07.2019

STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI

GK.6821.1.4.2017

Częstochowa, 2019.07.25

URZĄD MIASTA I GMINY 42-230 KONIECPOL UL. CHRZĄSTOWSKA 6A	
wpł. dnia	26-07-2019
znak	6MA/2018 W.

DECYZJA

Na podstawie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 703) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096)

ustalam

wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej dawnej wsi Przysieka, obecnie część obrębu ewidencyjnego Koniecpol Miasto, wykaz obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, stanowiący załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Decyzją nr GK.6821.1.4.2017 z dnia 9 stycznia 2019r. Starosta Częstochowski ustalił, że nieruchomości o pow. 29,2381 ha, składająca się z działek ewidencyjnych o numerach: 6334, 6913/2, 6915, 6930/1, 6930/2, 7082/1, 7082/2, położona w obrębie ewidencyjnym Koniecpol Miasto, stanowi wspólnotę gruntową, wydzieloną w 1930r. dla sześciu osad tabelowych wsi Przysieka, za zniesienie służebności obciążających dawny majątek Koniecpol Stary. Organ nie ustalił wówczas wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie z uwagi na problemy z ustaleniem granic dawnej wsi Przysieka, a tym samym z ustaleniem uprawnionych i obszarów gospodarstw przez nich posiadanych, związanych z prawem do wspólnoty. W tym zakresie przedłużył więc termin załatwienia sprawy.

Należy tu wyjaśnić, że niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie przepisów ustawy z 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, zwanej w dalszej treści ustawą, sprzed jej nowelizacji, która wprowadzona została ustawą z 2015r. poz. 1276, ponieważ pierwsze wnioski o uregulowanie stanu prawnego wspólnoty złożone zostały z końcem 2016 roku.

Art. 6 ust. 2 ustawy stanowił:

„Jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia, uprawnionymi do udziału w takiej wspólnocie są osoby fizyczne lub prawne zamieszkujące lub mające siedzibę na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę, lub osoby zamieszkujące na terenie innej miejscowości, a prowadzące gospodarstwo rolne, chyba że w okresie 5 lat przed wejściem w życie ustawy osoby te faktycznie ze wspólnoty nie korzystały”. Ustawa weszła w życie w dniu 5 lipca 1963r..

Z powyższego przepisu, warunków powstawania wspólnot (art.1 ust. 1 ustawy) oraz z treść art. 8a ust. 2 i 3 ustawy wynika, że wnioskodawca musi posiadać gospodarstwo rolne, ale do określenia udziału we wspólnocie przyjmuje się tylko te obszary, z którymi był związany udział we wspólnocie w dacie wejścia w życie ustawy.

W aktach postępowania z lat 1956-1965, związanego z podziałem pastwisk, wydzielonych dla Przysieki za zniesienie służebności obciążających miasto Koniecpol, znajduje się wykaz z lipca 1963 roku 32 rolników uprawnionych do korzystania z pastwisk, wywodzących się z dawnych 6 osad tabelowych. Podczas zebrania z uczestnikami niniejszego postępowania, najstarsi z nich potwierdzili, że te same osoby miały kiedyś prawo do wspólnych lasów.

Z uwagi na brak jakiegokolwiek rejestru gruntów wsi Przysieka, która włączona została do miasta Koniecpol na podstawie rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 1959r. (Dz.U.Nr 68 poz. 426) oraz z uwagi na to, że ewidencja gruntów miasta Koniecpol, zakładana w latach 1962-1968, nie wykazała, które działki pochodziły z przyłączonych do miasta wsi, wykaz z 1963r. przyjęto jako bazowy do dalszego postępowania. Każdy z wnioskodawców musiał udokumentować, a przynajmniej oświadczyć w jaki sposób i kiedy wszedł w posiadanie nieruchomości (lub jej części) w odniesieniu do wykazanych w 1963r..

Ze złożonych wniosków i z wpisów w pierwotnym rejestrze gruntów Koniecpola wynika, że zdecydowana większość wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych nabyła prawo do nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 27 poz. 250), co oznacza, że bez względu na datę wydania aktów własności ziemi, każdy z nich potwierdza stan samoistnego posiadania na dzień 4 listopada 1971r. i wstecz. Przyjęto więc, że każdy

akt własności ziemi, potwierdzający własność nieruchomości położonych w Przysiece, potwierdza też nabycie udziałów we wspólnocie gruntowej. Uczestnicy postępowania potwierdzili słuszność przyjętego kryterium, ponieważ wspólnota nie była wcześniej prawnie ustalona, a w związku z tym w żadnym dokumencie nie ma wzmianki o jej zbyciu przez posiadacza wykazanego w 1963 roku.

Wszystkie późniejsze transakcje dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, związanymi z prawem do wspólnoty, były szczegółowo analizowane pod kątem spełnienia warunków określonych w art. 28 i 29 ustawy. Jeżeli właściciel nieruchomości związanej ze wspólnotą zbył całe gospodarstwo, to udział we wspólnocie przeszedł na nabywcę. Jeżeli pozostawił sobie co najmniej 0,10 ha użytków rolnych, udział we wspólnocie pozostał przy nim, jeśli nie przekazał go w formie pisemnej. W przypadku stwierdzenia praw do spadku czy działu spadku prawo do wspólnoty nabywali spadkobiercy wspólnie, wg udziałów wynikających z praw do spadku, a w przypadku notarialnego równoczesnego zbycia nieruchomości, w wyniku czego powstały dwa odrębne gospodarstwa, udział do wspólnoty potwierdzono dla każdego z nich. Orzeczenie sądowe nadające własność w trybie zasiedzenia czy uwłaszczenia również stanowiły podstawę potwierdzenia prawa do wspólnoty.

Innym niezwykle trudnym i pracochłonnym zadaniem było określenie granic dawnej wsi Przysieka. W archiwach państwowych nie odnaleziono żadnej mapy/planu wsi. Po wielu analizach określono granice wsi wykorzystując:

- 1) plan – Szkic pierworysu gruntów wydzielonych z majątku Koniecpol Stary i na mocy orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej w Piotrkowie oddanych w zamian za serwituty leśne i pastwiskowe na własność wsi Przysieka (1930r.)
- 2) mapa podziału wspólnych pastwisk Przysieka z operatu technicznego P.2404.1957.44 (1957r.),
- 3) dane ewidencji gruntów i budynków,
- 4) nazewnictwo ulic,
- 5) wykaz posiadaczy nieruchomości w Przysiece (lipiec 1963r.).

Nakładając plany/mapy z 1930r. i z 1957r. na mapę ewidencyjną ustalono lokalizację dawnej wsi Przysieka. Zewnętrzne jej granice w kilku miejscach nie pokrywają się idealnie z granicami działek ewidencyjnych, ponieważ ewidencja gruntów zarejestrowała faktyczny stan posiadania z 1964r.

Mapa z ustalonym przebiegiem granic dawnej wsi Przysieka oraz wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie z wielkością należnych im udziałów doręczone zostały każdej osobie uczestniczącej w zebraniu w dniu 19 lipca 2019r.. Nikt nie zgłosił uwag co do granic wsi Przysieka, natomiast jeden z uczestników zakwestionował obszar posiadanego przez niego gospodarstwa, co omówione będzie dalej.

Wg dokumentów zawartych w aktach postępowania z podziału pastwisk (lata 1956-1965) wynika, że wieś Przysieka składała się kiedyś z 6 osad tabelowych, a jej powierzchnia wynosiła ok. 24 ha. Wg aktualnej ewidencji gruntów, w wyniku nowych pomiarów wykonanych w 1964r., obecne działki wchodzące w dawny obszar Przysieki dają powierzchnię 25,4721 ha. Jak już wyżej wyjaśniano wynika on z nowego pomiaru działek (generalizacja granic przy działce nr 6333, przy działce drogowej nr 6318, przy działce nr 6607- z dawną wsią Podstocze i przy działce nr 6929).

Zgodnie z art. 8a ust. 6 ustawy „*Obszary gospodarstw rolnych osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej określa się według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków*”. Z tego powodu, pomimo braku idealnej lokalizacji wsi Przysieka, do opracowania wykazu przyjęto dane z ewidencji gruntów w zakresie ostatecznego ustalenia uprawnionych i posiadanych przez nich (ich poprzedników prawnych) obszarów gruntów, z którymi związane było prawo do wspólnoty.

Należy zaznaczyć, że złożone i uznane wnioski dają pole powierzchni 15,7145 ha związanych ze wspólnotą gospodarstw. Pomimo trwającego ponad 2,5 roku postępowania, licznych ogłoszeń publicznych, kilku zebrań i pism kierowanych do potencjalnych udziałowców wspólnoty, więcej wniosków nie wpłynęło. Organ przyjął więc, że inne osoby nie nabyły prawa do wspólnoty, bądź prawo takie utraciły z powodu niekorzystania ze wspólnego lasu. Z art. 8a ustawy wynika wprost, że to osoba uprawniona ma obowiązek udokumentować swoje uprawnienia.

Ułamkowy udział we wspólnocie ustalony został wg zasad określonych w art. 9 ustawy: połowę powierzchni wspólnoty dzieli się równo na wszystkich uprawnionych, drugą połowę proporcjonalnie do powierzchni gospodarstwa związanego ze wspólnotą. Łączny udział to suma udziału równego i proporcjonalnego.

Odnosząc się do wniosków, które nie zostały uwzględnione w całości lub w części wyjaśnia się jak niżej.

Pani Genowefa Zborowska złożyła wniosek o uznanie jej za uprawnioną do wspólnoty, jako spadkobierczynię po ojcu, Mikołaju Kowalskim. Z analizy materiałów wynika, że Mikołaj Kowalski podzielił swoje gospodarstwo na trójkę innych dzieci, z tym, że działki położone na Przysiece otrzymał syn, Zbigniew Kowalski. Pani Zborowska jest właścicielką dwóch działek w Przysiece, ale nabyła je kilkanaście lat temu od innych osób, jako część ich nieruchomości. Nie przysługuje jej prawo do wspólnoty.

Pan Mariusz Marcisz złożył wniosek o uznanie go za uprawnionego do wspólnoty. Z analizy dokumentów wynika, że nigdy nie przejął w całości żadnego gospodarstwa z Przysieki, dlatego wniosek nie zasługuje na uznanie.

Pan Andrzej Mirowski złożył wniosek o uregulowanie sprawy lasów w celu właściwego gospodarowania nimi i ich podziału. Z analizy materiałów wynika, że wnioskodawca, a wcześniej jego ojciec, nie posiada gruntów w Przysiece, poza tym nie udokumentował następstwa prawnego w odniesieniu do wykazu uprawnionych z 1963 roku. Posiada nieruchomości w granicach sąsiedniej wsi Podstocze, która również włączona została do miasta Koniecpol.

Pan Zygmunt Starczewski wniósł o doliczenie do obszaru jego gospodarstwa bliżej nieokreślonych nieruchomości o pow. 0,25ha, którą jego ojciec wydzierżawił w 1961 roku na 99 lat Marianowi i Józefie Kosuń, na dowód czego dołączył kserokopię umowy. Na mapie pokazał, że ten wydzierżawiony fragment to część działki ewidencyjnej nr 6922 od strony działki nr 6921. Z analizy dokumentów wynika, że w ewidencji gruntów nigdy nie była wykazana odrębna działka pomiędzy działką nr 6922 a nr 6921. Wskazany przez pana Starczewskiego fragment, od założenia ewidencji gruntów, stanowi część działki nr 6922, która zapisana była jako samoistne posiadanie, a później własność małż. Kosuń (obecnie Waldemar Kosuń). Wg ewidencji nie ma przedmiotu (brak działki). Poza tym z protokołu z 1958 r., dołączonego do akt z podziału pastwisk (strona 84/85) wynika, że Starczewski Bronisław posiadał w Koniecpolu i Magdaszu 4,79 ha. Ziemia tabelowa jest po Antonim Kosuniu, którą córka podzieliła na Starczewskiego Bronisława (ok. 0,40 ha), a pozostałą część otrzymał Samek Teofil. Obszar gospodarstwa przyjętego do określenia udziału Zygmunta i Barbary Starczewskich we wspólnocie wynosi 0,4551 ha. Nie ma podstaw do jego zwiększenia.

Zgodnie z ustawą, w terminie 3 miesięcy od dnia ustalenia wykazu, osoby uprawnione do udziału we wspólnocie powinny utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład wspólnoty. Powinny też uchwalić statut i wybrać zarząd. Jeżeli tego nie uczynią i nie przedstawią burmistrzowi statutu spółki, organ ten powinien utworzyć spółkę przymusową, nadać jej statut i wyznaczyć organy spółki (art. 14 i dalsze ustawy).

Pouczenie

Na niniejszą decyzję służy prawo złożenia odwołania do Wojewody Śląskiego, za pośrednictwem Starosty Częstochowskiego, złożone w ciągu 14 dni od daty jej ogłoszenia.



Otrzymują:

1. Uczestnicy postępowania poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Częstochowie i w Koniecpolu Urzędu Miasta i Gminy Koniecpol oraz na BIP.
2. Burmistrz Koniecpola – jako organ nadzorujący (art. 23 ustawy).
3. Starostwo Powiatowe w Częstochowie – ewidencja gruntów
4. a/a

Do wiadomości :

1. Zarząd Wspólnoty (po jego powołaniu)

**Wykaz osób uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej Przysieka
oraz wielkości przysługujących im udziałów w tej Wspólnocie**

Lp.	Osoba uprawniona (nazwisko, imię)	Powierzchnia gospodarstwa osoby uprawnionej – w granicach dawnej wsi Przysieka [ha]	Należny ułamkowy udział we wspólnocie o powierzchni 29,2381 ha		
			Równy	Proporcjonalny	łączy
1	Achtelik Barbara Zdzisława	0,1594	0,0333333	0,005072	0,03840
2	Ćmachowski Piotr Mariusz	0,6252	0,0333333	0,019892	0,05323
3	Dylewski Krzysztof	1,6063	0,0333333	0,051109	0,08444
4	Gieroń Liliana Gieroń Izabela Gieroń Robert	0,3126	0,0333333	0,009946	0,04328
5	Idziak Jan	0,1703	0,0333333	0,005418	0,03875
6	Kaczyński Lech	0,1646	0,0333333	0,005237	0,03857
7	Kowalski Daniel Michał	0,6378	0,0333333	0,020293	0,05363
8	Kowalski Jarosław	0,7648	0,0333333	0,024334	0,05767
9	Marcisz Paweł Stefan i Małgorzata Maria (matż.)	1,1668	0,0333333	0,037125	0,07046
10	Piškorski Jerzy Wojciech	0,9606	0,0333333	0,030564	0,06390
11	Radło Renata Maria	0,3395	0,0333333	0,010802	0,04414
12	Starczewski Zygmunt i Barbara (matż.)	0,4551	0,0333333	0,014480	0,04781
13	Stępień Ryszard Marek i Halina (matż.)	0,2709	0,0333333	0,008619	0,04195
14	Skalec Józef Antoni	5,4293	0,0333333	0,172748	0,20608
15	Skalec Józef Antoni i Krystyna Jadwiga (matż.)	2,6513	0,0333333	0,084358	0,11769
	Suma	15,7145 ha	0,5	0,5	1,00000

* wykazy zawierające pełne dane osób uprawnionych (imiona rodziców, adresy stałego pobytu, numery działek ewidencyjnych) znajdują się w aktach postępowania i są do wglądu stron postępowania oraz osób, które wykażą interes prawny.