

GK.6821.17.2024

Częstochowa, dn. 30.01.2025 roku

D e c y z j a

Na podstawie art. 8a ust.4 ustawy z dnia 29 czerwca 1964 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. 2022.140 t.j.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2024.572 t.j.)

u s t a l a m,

że nieruchomość gruntowa położona w obrębie ewidencyjnym Kuźnica Wąsowska, jednostka ewidencyjna Koniecpol Gmina, składająca się z działek o numerach: 90/2, 338, 339, 345, 514, 558, 569, 622, 672, 693, 698, 791 i 877 o łącznej powierzchni 28,7889 ha, nie stanowi wspólnoty gruntowej wsi Kuźnica Wąsowska.

U z a s a d n i e n i e

W jednostce ewidencyjnej G.1 obrębu ewidencyjnego Kuźnica Wąsowska, jednostka ewidencyjna Koniecpol Gmina, wykazana jest nieruchomość o łącznej powierzchni 30,1073 ha, składająca się z działek nr 90/1, 90/2, 338, 339, 345, 514, 558, 569, 622, 672, 693, 698, 791 i 877, zapisana jako władanie „Wspólnota wsi Kuźnica Wąsowska”. Ponieważ do nieruchomości nie przypisano żadnego dokumentu potwierdzającego jej stan prawny, w celu sprawdzenia podstawy takiego wpisu, jako pierwsze przeanalizowane zostały dokumenty z lat 1962 – 1964 zawarte w operacie technicznym P.2404.1964.180 z założenia ewidencji gruntów. W Protokole ustalenia stanu władania, spisane go w dniach 10 – 14 listopada 1962 roku, w kolumnie *nomenklatura prawna gruntów*, jest zapis „ukazowe”, a podpisuje to ówczesny sołtys, Jan Zymek, który podpisał również Protokół z dnia 30 maja 1964 roku w sprawie zaznajomienia właścicieli i posiadaczy z wynikami pomiaru poszczególnych działek. Wobec niewniesienia odwołań od wyników tych ustaleń, przedmiotowe działki wraz z przypisanymi im powierzchniami, użytkami i klasami gruntu zapisane zostały w 1964 roku w rejestrze gruntów i w zestawieniu gruntów na rzecz Wspólnoty wsi Kuźnica Wąsowska jako władanie. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosiła wtedy 30,11 ha, w tym gruntów rolnych 25,40 ha, nieużytków 3,89 ha, lasów 0,76 ha, terenów zabudowanych 0,06 ha. W późniejszym czasie nastąpiły pewne zmiany przedmiotowe. W latach 1974 – 1976 przeprowadzono pomiary związane z regulacją rzeki Pilicy, w wyniku czego działka nr 90 podzielona została na działki: nr 90/1 o pow. 1,3184 ha i nr 90/2 o pow. 0,2200 ha. Z pisma Państwowego Gospodarstwa

Wodnego Wody Polskie z dnia 10 grudnia 2024 roku wynika, że działka nr 90/1 stanowi rzekę Pilicę, międzywałę oraz wał przeciwpowodziowy, który powstał w 1995 roku i podjęte zostaną działania w celu regulacji stanu prawnego działki, która powinna być wyłączona ze wspólnoty. Poza tym, w wyniku pomiaru zleconego przez faktycznego użytkownika działki nr 558, wykonanego w 2024 roku do sprawy o zasiedzenie, zmieniła się jej powierzchnia z 0,06 ha na 0,0589 ha.

Analiza operatu ewidencyjnego potwierdziła, że organ prowadzący ewidencję gruntów nie był w posiadaniu dokumentu potwierdzającego stan prawny nieruchomości zapisanej na Wspólnotę. Ustawowym obowiązkiem starosty, określonym w art. 8a ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych jest wydanie decyzji o ustaleniu, które nieruchomości spośród wymienionych w art. 1 ust. 1 tej ustawy, stanowią wspólnotę gruntową, organ podjął działania w kierunku ustalenia pochodzenia nieruchomości o pow. 30,1073 ha i sposobu jej zagospodarowania do dnia wejścia w życie ustawy, czyli do 5 lipca 1963 roku. W myśl przywołanego wcześniej art. 1 ust. 1 ustawy wspólnotami gruntowymi, podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie, są nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, w tym między innymi:

-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 lub kilku wsi,

-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,

-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, 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.

Aby więc stwierdzić, czy dana nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową, należało ustalić sposób powstania tego przywileju. Ponieważ dane zawarte w ewidencji gruntów wskazały, że grunty mogły pochodzić z okresu uwłaszczenia włościan na podstawie ukazu carskiego z 1864 roku (ukazowe), organ zgromadził i dokonał analizy wielu materiałów historycznych. Ponadto, poprzez publiczne ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Częstochowie i w Koniecpolu, Urzędu Miasta i Gminy w Koniecpolu, sołectwa Kuźnica

Wąsowska, na stronach BIP oraz poprzez indywidualną korespondencję z osobami, które w sposób trwały zagospodarowały część gruntów wspólnoty lub sąsiadują ze wspólnotą, informował mieszkańców i inne osoby o prowadzonym postępowaniu, apelując o przekazywanie materiałów czy posiadanej wiedzy o pochodzeniu gruntów i ich faktycznym użytkowaniu, o czym mowa poniżej.

W badanym okresie Kuźnica Wąsowska należała do województwa kieleckiego, dlatego o akta historyczne zwrócono się do Archiwum Państwowego w Kielcach, pozyskując uwierzytelnione kopie dokumentów dotyczących przymusowej likwidacji serwitutów obciążających Dobra Chrzastów na rzecz wsi Kuźnica (Wąsoska - *oryg. pisownia*) z zespołu 21/105 Okręgowy Urząd Ziemski w Kielcach, sygn. 1372 oraz z zespołu 21/748 Powiatowy Urząd Ziemski Włoszczowa, sygn.46. Najstarszym dokumentem jest Tabela likwidacyjna wsi z 1867 roku, mocą której 20 osadom tabelowym na podstawie ukazu carskiego z 1864 roku przyznano na indywidualną własność 284 morgi 130 prętów ziemi (ok. 160 ha). W Tabeli szczegółowo opisano serwituty (służebności) jakie nadal będą przysługiwały tym osadom na Dobrach Chrzastów. Do tabeli likwidacyjnej nie odnaleziono planu wydzielonych osad.

Proces przymusowej likwidacji serwitutów zapoczątkował w 1924 roku właściciel Dóbr Chrzastów, hrabia Henryk Potocki. Z przymusowej likwidacji serwitutów zachowały się zestawienia, rejestry, plany i orzeczenia komisji ziemskich, co pozwoliło na jednoznaczną identyfikację gruntów wydzielonych za ich zniesienie. Orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej w Kielcach z 21 września 1927 roku zatwierdziło projekt przymusowej likwidacji serwitutów obciążający Dobra Chrzastów na rzecz wsi Kuźnica. Utrzymane zostało w mocy orzeczeniem Głównej Komisji Ziemskiej w Warszawie z dnia 24 stycznia 1928 roku. Serwituty wykreślone zostały z Tabeli likwidacyjnej wpisem dodatkowym z dnia 3 lipca 1929 roku, z którego wynika, że posiadacze osad tabelowych nr od 1 do 20 zlikwidowali wszystkie przysługujące im z tytułu wpisu w tej tabeli prawa do służebności leśnych i pastwiskowych w zamian za co otrzymali z nieruchomości ziemskiej Chrzastów, na własność indywidualną. 8,8152 ha gruntów ornych, 23,7450 ha łąk, 56,1655 ha lasów, 19,6213 ha gruntów poleśnych, 0,4806 ha rowów i 2,3332 ha dróg, czyli ogółem 111,1608 ha w granicach wskazanych na szkicu pierworysu sporządzonego w 1929 roku przez mierniczego Brzezińskiego.

Z wpisu dodatkowego do tabeli w sposób jednoznaczny wynika, że w wyniku tamtych reform serwituty obciążające Chrzastów zostały zlikwidowane w całości, a rolnicy otrzymali za nie grunty, każdy na indywidualną własność, co wyklucza powstanie wspólnoty za zniesienie tychże serwitutów.

Skoro nie odnaleziono dowodów na powstanie wspólnoty „ukazowej”, a sam wpis w rejestrze gruntów nie jest dowodem w sprawie potwierdzenia stanu prawnego gruntów, zwrócono się do Urzędu Miasta i Gminy Koniecpol oraz do sołtysa wsi Kuźnica Wąsowska o pomoc w ustaleniu faktów odnośnie pochodzenia gruntów, ich nadania, faktycznego użytkowania do dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 5 lipca 1963 roku, w szczególności czy wcześniej była wydana decyzja dotycząca tej wspólnoty, czy był powołany zarząd, czy działała spółka do zagospodarowania wspólnoty. Z uwagi na to, że z ortofotomapy wynika, iż działki nr 514, 558 i 569 w sposób trwały użytkują inne osoby, prowadzący postępowanie zwrócił się też do faktycznych użytkowników o udzielenie informacji, kiedy i w jakich okolicznościach weszli w posiadanie tych działek i czy posiadają dokumenty potwierdzające ten stan. Ponadto, w dniu 5 czerwca 2024 roku, zorganizowane zostało zebranie wiejskie, na które przybyły tylko trzy mieszkanki wsi, które jednak nie знаły historii powstania wspólnoty i sposobu jej zagospodarowania w 1963 i wcześniej. Potwierdziły jedynie, że grunty te od lat leżą odłogiem, zawsze były traktowane jak ogólne, wiejskie i nie wiedzą, aby ktokolwiek nimi zarządzał. Oczekiwana od mieszkańców wsi pomoc w ustaleniu pochodzenia gruntów, w szczególności od użytkowników części gruntów wspólnoty oraz użytkowników działek przylegających do gruntów wspólnoty, pomimo pisemnych powiadomień i prośb, okazała się nieskuteczna z uwagi na brak odpowiedzi, lub odpowiedzi bardzo lakoniczne, nie wnoszące nic do sprawy. Urząd Miasta i Gminy oświadczył, że nie posiada dokumentów dotyczących wspólnoty, w tym jakiegokolwiek decyzji, ani żadnej wiedzy o pochodzeniu gruntów.

Z możliwości zapoznania z aktami sprawy zapoznał się pan Drobniak, który oświadczył, że na działce wspólnotowej nr 569 jest niewydzielona geodezyjnie droga, która istnieje „od zawsze”, i stanowi ona dojazd do jego posesji i do innych działek czy zabudowań. Wniósł, aby nie zlikwidować tego dojazdu. Poza tym zadzwoniła córka nieżyjących małżonków Krzywińskich, która oświadczyła, że rodzice wybudowali dom w latach 70 ubiegłego wieku, jednak nie posiada wiedzy, że na gruntach wspólnoty, zawsze myślała, że to nieruchomość jej rodziców. Na temat wspólnoty nic nie wie.

Należy nadmienić, że zebrane w sprawie dokumenty analizowane były dodatkowo pod kątem ewentualnej przynależności tych gruntów do mienia gromadzkiego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, który stanowi, iż zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie podlegają 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. Niestety, nie znaleziono dowodów potwierdzających, że dawna gromada mogła wejść w posiadanie masy majątkowej, ani dowodów, czy choćby oświadczeń potwierdzających fakt faktycznego wspólnego użytkowania gruntów przez mieszkańców wsi. Nie ma więc przesłanek do wszczęcia z urzędu postępowania w tym zakresie.

Zgromadzone w sprawie historyczne materiały i dokumenty, nie dają podstaw do stwierdzenia, że badana nieruchomość spełnia którąkolwiek z przesłanek zawartych w art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Z żadnego odnalezionego dokumentu nie wynika, aby rolnicy czy grupa rolników wsi Kuźnica Wąsowska otrzymała do wspólnego użytkowania grunty mające znamiona wspólnoty gruntowej lub że grunty takie zakupiła. Ponieważ ewidencja gruntów nie kreuje stanów prawnych, a wpisy w niej zawarte mają wyłącznie charakter rejestrowy i wobec braku dokumentów potwierdzających utworzenie wspólnoty gruntowej wsi Kuźnica Wąsowska, orzeczono jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego, za pośrednictwem Starosty Częstochowskiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Poucza się także strony, zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Koniecpol
2. Urząd Miasta i Gminy w Koniecpolu
tablica ogłoszeń i BIP
3. Sołtys wsi Kuźnica Wąsowska
*w celu powiadomienia mieszkańców
w sposób zwyczajowo przyjęty*
4. Starostwo Powiatowe w Częstochowie
tablica ogłoszeń i BIP
5. Referat Ewidencji Gruntów i Budynków
w miejscu
6. a/a



Zup. STAROSTY CZĘSTOCHOWSKIEGO

inż. Rafał Makowieczuk
Naczelnik Wydziału Geodezji i Kartografii
GEODETA POWIATOWY