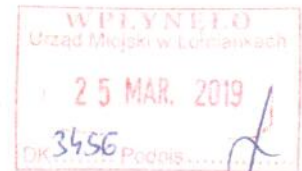




STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI



05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 133

tel. (0-22) 733-73-83
fax: (0-22) 733-73-83

Ożarów Mazowiecki, dnia 20 marca 2019 r.

GM.680.3.2.2017.AZ

Decyzja Nr 330/GM/2019

Na podstawie art. 8a ust. 7, 8d ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* (Dz.U. z 2016 poz. 703), art.104, art.107 *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2018 poz. 2096) po rozpoznaniu wniosków uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej Wsi Buraków w sprawie ustanowienia wspólnoty gruntowej dla dawnej wsi Buraków :

Starosta Warszawski Zachodni orzeka o :

o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej dawnej wsi Buraków, gmina Łomianki stanowiącej działkę ewidencyjna nr 619 obręb 001-Łomianki Dolne.

Uzasadnienie

Dnia 29 grudnia 2016 r. do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego wpłynęły wnioski, w sprawie o ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, ustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, w stosunku do wspólnoty gruntowej utworzonej decyzją Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 8 maja 1964 r. znak R VIII2B2-17/64.

Starosta Warszawski Zachodni decyzją nr 344/GM/2017 z dnia 22 maja 2017 r. ustalił, że działka ewidencyjna nr 619, obręb 0010-Łomianki Dolne, gmina Łomianki stanowi *Wspólnotę Gruntową w Mieście i Gminie Łomianki*, natomiast decyzją nr 343/GM/2017 z dnia 22 maja 2017 r. Starosta Warszawski Zachodni umorzył postępowanie w sprawie ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej położonej w dawnej wsi Buraków, gmina Łomianki oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie.

Jednakże, Starosta Warszawski Zachodni po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy jak i dogłębnej analizie przepisów prawa jak i orzecznictwa, które ugruntowało się w prawie odnośnie Wspólnot Gruntowych ustalił co następuje:

Sprawę prowadzi Agnieszka Zera – Wejście C, pokój 138, I piętro
tel. 22 733 73 46
e-mail: azera@podgik.pwz.pl

Biuro podawcze – Wejście A, parter
tel./fax: 22 733 73 83
Udostępnienie akt – Wejście C, pokój 128, I piętro

Wydział Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Dworze Mazowieckim decyzją z dnia 8 maja 1964 r. Nr R-VIII232-17/01 orzekł o:

„I. Uznać za uprawnione do udziału w rolniczej wspólnocie gruntowej położonej we wsi Buraków gromada Łomianki powiat Nowy Dwór Mazowiecki osoby wymienione w sporządzonym przez Biuro Gromadzkiej rady narodowej w Łomiankach w dniu 23 marca 1964 roku a stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji projektu wykazu.

II. Przyjąć za podstawę do obliczenia wielkości udziałów w przedmiotowej wspólnocie gruntowej – obszary gospodarstw w wysokościach podanych w wyż. Wym. Projekcie wykazu.

IV. Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Dworze Mazowieckim w terminie 14-tu dni od jej doręczenia, lub od upływu okresu ogłoszenia jej stronom w trybie art. 8 ust. 6 wyżej wymienionej ustawy z dnia 29.VI.1963 r /Dz. U.Nr. 28 poz. 169/”.

Decyzją nr KN.0153-28/05 z dnia 4 listopada 2005r. zmienioną decyzją nr zkn.0153-02/06 z dnia 30 stycznia 2006 r., która natomiast została zmieniona decyzją z dnia 15 marca 2010 r. znak RGN.6023-1/2010 Burmistrz Miasta i Gminy Łomianki powołał spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą gruntową dawnej wsi Buraków i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w jej skład. Przedmiotową decyzją został nadany ww. spółce statut oraz zostały powołane organy spółki.

Wykaz osób uprawnionych do udziału w w/w wspólnocie gruntowej użytkowanej rolniczo, obszar gospodarstw przez nich posiadany i wielkość przysługujących im udziałów w tej wspólnocie zatwierdzony został decyzją Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Nr z dnia 8 maja 1964 r. Nr R-VIII232-17/01.

Starosta Warszawski zachodni decyzją nr 528/GM/2018 orzekł o: *„Wygaśnięciu decyzji Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 8 maja 1964 r. znak R VIII2B2-17/64 orzekającej o ustaleniu wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, położonej we wsi Buraków gromada łomianki, powiat Nowy Dwór Mazowiecki obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów w tej wspólnocie.”.*

Po dokładnym przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie, w oparciu o obowiązującą ustawę o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, Starosta Warszawski Zachodni stwierdził, iż w niniejszej sprawie nie jest możliwe wskazanie ponad wszelką wątpliwość odpowiadającego stanowi faktycznemu na dzień 5 lipca 1963 roku wykazu osób uprawnionych do udziału w przedmiotowej wspólnocie.

Zgodnie z zapisami art. 6 ust. 2 ww. ustawy uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są osoby mające miejsce zamieszkania (lub siedzibę – w przypadku osób prawnych) na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę lub osoby mające miejsce zamieszkania na terenie innej miejscowości, a prowadzące gospodarstwo rolne, chyba że w okresie 5 lat przed dniem wejścia w życie ustawy osoby te faktycznie ze wspólnoty nie korzystały. Zatem aby uznać poszczególne osoby za uprawnione do udziału w tej wspólnocie, osoby te powinny wykazać, że w okresie 5 lat przed dniem wejścia w życie ww. ustawy, tj. w okresie od dnia 5 lipca 1958 roku do dnia 4 lipca 1963 roku, posiadały i użytkowały gospodarstwa rolne. Złożone wnioski jak i dokumentacja

archiwalna znajdująca się w zasobie tut. urzędu dokumenty (akty własności ziemi, protokoły, akty notarialne) potwierdzają stan prawny w zakresie posiadania i prowadzenia gospodarstw rolnych począwszy od roku 1971, a zatem po ponad 10 letnim okresie od okresu wymaganego ustawą (lata 1958 – 1963). Akty własności ziemi wydawane były w latach 70-tych XX wieku, stąd na ich podstawie nie można w niepodważalny sposób wskazać uprawnionych do udziału w tej wspólnocie.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie ma obowiązek ustalić wszystkich uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej dawnej wsi Buraków. Na terenie, gdzie leży przedmiotowa wspólnota, wspólna własność określonej grupy mieszkańców wynika m.in. z tytułów własności, jaką stanowiły tytuły likwidacyjne i nadawcze. Orzecznictwo sądowe dotyczące analogicznych kwestii wskazuje, że dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są wyciągi z tabel likwidacyjnych. Złożone wnioski w sprawie ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Buraków nie odzwierciedlają w pełni osób wskazanych w tabeli likwidacyjnej, o której mowa wyżej, a ponadto w wielu przypadkach brak jest dokumentów potwierdzających dowiedzenie przez wnioskodawców swoich praw w zakresie tego, że są następcami prawnymi osób wymienionych w ww. tabeli likwidacyjnej. Ponieważ nie wszystkie osoby (następcy prawni osób wskazanych w tabeli likwidacyjnej) złożyły wnioski o ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie, nie jest możliwe dokonanie z urzędu ustalenia następców prawnych osób wykazanych w ww. tabeli likwidacyjnej wsi Buraków, a tym samym uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Buraków. Z racji braku ww. dokumentów nie ma możliwości ustalenia prawidłowej listy uprawnionych do udziału w przedmiotowej wspólnocie gruntowej na dzień 5 lipca 1963 roku.

Ponadto zgodnie z zapisami art. 8a ust. 6 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych obszary gospodarstw rolnych osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej należy określić według danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Pierwszy rejestr ewidencji gruntów dla przedmiotowego terenu został założony w 1969 roku, stąd przedmiotowe dane – w zakresie obszarów gospodarstw rolnych osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Buraków – są możliwe do ustalenia dopiero od roku 1969, natomiast ww. ustawa wymaga określenia tych danych na rok 1963, co jest niemożliwe do wykonania w związku z tym, że w roku 1963 nie istniała ewidencja gruntów obejmująca przedmiotowy teren.

Złożona przez uprawnionych do udziału we wspólnocie dokumentacji nie jest wystarczająca do ustalenia historii wszystkich działek i ich właścicieli (osób uprawnionych). Od wskazanego w ww. ustawie terminu, tj. 5 lipca 1963 roku, upłynęło ponad 50 lat, pierwszy rejestr ewidencji gruntów dla miejscowości Buraków założony został w roku 1969, zaś w latach 70-tych XX w. wydawano akty własności ziemi zgodnie ze stanem użytkowania na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 r., Nr 27 poz. 250 ze zmianami) nie pokrywające się często z ustaleniami zawartymi w operatach sporządzonych w trakcie prac ewidencyjno-klasyfikacyjnych. Nastąpiło wiele zmian własnościowych i przedmiotowych, związanych z podziałami i obrotem działek na rynku. Przepis art. 28 ustawy o uregulowaniu wspólnot gruntowych stanowi, iż w razie zbycia wszystkich gruntów gospodarstwa rolnego przez uprawnionego udział ten przechodzi na nabywcę ale jeżeli zbywana jest tylko część gospodarstwa, udział we wspólnocie gruntowej zachowuje dotychczasowy właściciel, chyba

że na podstawie umowy odstąpi swe uprawnienia nabywcy lub jeśli zbywca pozostawia sobie obszar użytków rolnych nie większy niż 0,1 ha, udział we wspólnocie gruntowej przechodzi na nabywcę. Ponieważ wspólnota gruntowa wsi Buraków w chwili obecnej nie ma uregulowanego stanu prawnego (brak ustalenia uprawnionych i przysługujących im udziałów), w aktach notarialnych i umowach kupna-sprzedaży czy darowizny nie ma zapisów na kogo przechodziły w ciągu ostatnich ponad 50 lat udziały we wspólnocie, a to powoduje trudności w ustaleniu, który nabywca bądź zstępny zachował prawo do udziału we wspólnocie.

Niezbędnym warunkiem do spełnienia oprócz posiadania gospodarstwa rolnego jest faktyczne korzystanie ze wspólnoty gruntowej (będącej lasem) w ciągu 5 lat przed dniem wejścia w życie ustawy *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* czyli przed lipcem 1963 roku. Zdaniem tutejszego organu obecnie, po upływie ponad 50 lat, jest bardzo trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie wszystkich osób korzystających ze wspólnoty przed rokiem 1963, prześledzenie historii do dnia dzisiejszego, a następnie dotarcie do właściwych (wszystkich) osób i odebranie od nich oświadczeń o faktycznym korzystaniu (bądź niekorzystaniu) z gruntów wspólnoty wsi Buraków. Powyższe spowodowałoby znaczne przedłużanie się sprawy bez pewności, że zostanie ona pozytywnie rozstrzygnięta, tym bardziej, że przepisy ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku *o zmianie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych* przewidują dalsze etapy postępowania w celu ustalenia wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej. Bowiem w przypadku gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, Starosta Warszawski Zachodni, zgodnie z obowiązkiem ustawowym, poda do publicznej wiadomości informację o możliwości i terminie składania przez osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Buraków wniosków o ustalenie wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie, wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie, lecz tym razem uprawnionymi będą osoby, o których mowa w art. 6a ustawy *o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych*. Dotyczyć to będzie niedawnej przeszłości (**okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku**), popartej właściwymi i dokładnymi dokumentami (złożone i ujawnione w ewidencji gruntów i budynków akty notarialne, postanowienia sądowe, umowy) co umożliwi prawidłowe i bezsporne ustalenie wykazu wszystkich uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi Buraków.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w sołectwie Łomianki Dolne oraz ogłasza się ją poprzez wywieszenie przez okres 14 dni w Urzędzie Gminy Łomianki oraz w Starostwie Powiatowym Warszawskim Zachodnim, a także zamieszcza się ją w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Łomianki i Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie. Zgodnie z art. 8m ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych odwołanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Starosty Warszawskiego Zachodniego.



STAROSTA
[Handwritten signature]
Starosta Łomianki

Otrzymują:

1. Burmistrz Łomianek (Zgodnie z art. 8b ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.) proszę o podanie decyzji do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Łomianki na okres 14 dni oraz o zapoznanie mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
2. Sołtys wsi Łomianki Dolne (Zgodnie z art. 8b ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.) proszę o podanie decyzji do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w sołectwie Łomianki Dolne na okres 14 dni oraz o zapoznanie mieszkańców w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
3. a/a