

DECYZJA

Na podstawie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 703), po rozpatrzeniu wniosków złożonych do dnia 31 grudnia 2016 r.,

orzekam co następuje:

- 1. Odmówić uznania za wspólnotę gruntową nieruchomości położonej w miejscowości Nowy Korczyn gm. Nowy Korczyn, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek 1651, 1652, 1759, 1760, 1761 i 1829 o łącznej pow. 45.61 ha.**
- 2. Uznać za wspólnotę gruntową nieruchomość położoną w miejscowości Nowy Korczyn gm. Nowy Korczyn, oznaczoną w ewidencji gruntów numerami działek 380, 381, 382, 427, 428, 431, 432, 436 o łącznej pow. 19.41 ha.**

Decyzja niniejsza podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości Nowy Korczyn oraz ogłasza się ją poprzez wywieszenie przez okres 14 dni w Urzędzie Gminy Nowy Korczyn oraz w Starostwie Powiatowym w Busku-Zdroju. Po upływie tego okresu decyzję uważa się za doręczoną.

Uzasadnienie

Starosta Buski na wnioski złożone do dnia 31 grudnia 2016 r. o stwierdzenie, że nieruchomość położona w miejscowości Nowy Korczyn, oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek 380, 381, 382, 427, 428, 431, 432, 436, 1651, 1652, 1759, 1760, 1761, 1829 o łącznej pow. 65.02 ha stanowi wspólnotę gruntową, wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Aktem prawnym regulującym problematykę wspólnot gruntowych jest ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 703). Ustawodawca w art. 1 ust. 1 wylicza w sposób taksatywny (tworzący zamkniętą listę) nieruchomości traktowane jako wspólnoty gruntowe.

Ustalając, czy dany grunt stanowi wspólnotę gruntową czy nie, należy odpowiedzieć sobie na pytanie, w jaki sposób dana nieruchomość stała się współwłasnością grupową. By lepiej zrozumieć problem genezy wspólnot gruntowych należy się cofnąć do czasów feudalizmu w Polsce. Najbardziej istotnymi elementami feudalizmu były: wasalstwo, stosunki lenne, prywatne zamki obronne, rycerstwo oraz włościanie – najniższa warstwa społeczna. W XIX wieku dokonał się proces likwidacji feudalnej

własności. Problematyczny okazał się wówczas los gruntów pozostających we wspólnej własności. Powstały one przed uwłaszczeniem bądź w rezultacie uwłaszczenia, a nawet po uwłaszczeniu - jako wynik likwidacji serwitutów – bądź też w rezultacie kupna gruntów na wspólną własność wszystkich nabywców. Sam serwitut oznaczał możliwość korzystania przez chłopów (włościan) z pastwisk, zbierania chrustu w lesie, pozyskiwania gliny itp. na gruntach stanowiących własność dworską, kościelną lub państwową i był elementem gospodarki feudalnej. Problem takich gruntów rozwiązywano na dwa sposoby: przyznając jednolitą własność jednemu podmiotowi i ustanawiając na rzecz pozostałych służebności gruntowe lub pozostawiano grunt we współwłasności mieszkańców danej wsi jako wspólnotę gruntową. Wspólnota gruntowa to nieruchomości stanowiąca przedmiot współwłasności o pewnych szczególnych cechach. Istota współwłasności wspólnoty gruntowej w częściach ułamkowych polega na tym, że własność nieruchomości przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, wobec czego żaden z nich nie ma fizycznie wydzielonej części nieruchomości na swoją wyłączną własność. Każdy ze współwłaścicieli ma natomiast „idealną” część niepodzielonej nieruchomości, czyli jej rachunkowy ułamek, istniejący jedynie w ludzkiej wyobraźni, nazywany udziałem.

Zgodnie z treścią art. 8a ust. 1 w/w ustawy 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 (czyli będą to osoby fizyczne lub prawne posiadające gospodarstwa rolne, jeżeli w ciągu ostatniego roku przed dniem wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 5 lipca 1963 r. faktycznie korzystały z tej wspólnoty), albo przez jego następcę prawnego. Należy przy tym zauważyć, że zaliczenie nieruchomości do wspólnot gruntowych nastąpiło z mocy samego prawa, z dniem wejścia w życie w/w ustawy.

Jednakże do wspólnot gruntowych nie zalicza się już tych nieruchomości gruntowych lub ich części, które do dnia 31 grudnia 1962 r. zostały podzielone na działki indywidualne pomiędzy współuprawnionych albo uległy zasiedzeniu (art. 3 ust. 1 pkt 1).

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Starosta Buski ustalił następujący stan faktyczny:

W rejestrze pomiarowo klasyfikacyjnym wsi Nowy Korczyn z roku 1959 w pozycji rejestrowej 521 figuruje wspólnota gromadzka z ogólną powierzchnią gruntów 64.90 ha. W aktualnej ewidencji gruntów i budynków w jednostce rejestrowej G.486 na wspólnotę gruntową wsi Nowy Korczyn wpisana jest nieruchomość oznaczona na-

stępującymi numerami działek: 380, 381, 382, 427, 428, 431, 432, 436, 1651, 1652, 1759, 1760, 1761, 1829 o łącznej powierzchni 65,02 ha. Na podstawie zeznań świadków spisanych w protokole z dnia 24 października 2017 r. ustalono, że grunty te należały do Pana zamku i stanowiły nieużytki. Następnie zostały nadane jako serwitut mieszkańcom osady Nowy Korczyn. Z zeznań świadków wynika, że działki oznaczone numerami 1651, 1652, 1759, 1760, 1761, 1829 stanowiły „grunty Błonia na Zawodziu”. Najprawdopodobniej w latach 30 zawiązał się Komitet Osadzki do administrowania „Błoniem na Zawodziu”. Komitet ten początkowo, jeszcze przed II wojną światową w latach 30 wydzierżawił błonie Żydom. Następnie najprawdopodobniej na początku lat 40 (w zeznaniach jest też mowa o latach 30) grunty błonia zostały podzielone do tabeli lub numeru domu i przeznaczone do indywidualnego użytku przez uprawnionych (właścicieli i użytkowników osad tabelowych). Na podstawie znajdujących się w aktach sprawy wezwań o zapłatę czynszu dzierżawnego, kierowanych przez Komitet Osadzki Nowy Korczyn do obywateli wynika, że Komitet Osadzki do administrowania Błoniem na Zawodziu realizował zadania gospodarcze nakreślone uchwałami I i II-go Walnego Zgromadzenia właścicieli i użytkowników osad tabelowych z 1946 i 1960 r. W wezwaniach tych najwcześniejszą datą, na jaką istniał obowiązek wpłaty czynszów dzierżawnych jest rok 1958.

Oдноśnie działek nr nr 380, 381, 382, 427, 428, 431, 432, 436 obecni na rozprawie zeznali, że od kiedy tylko sięgają pamięcią działki te były użytkowane wspólnie, wypasali na nich konie, owce i bydło. Z tego błonia nigdy nie płacili czynszu dzierżawnego i nie podzielili go między siebie. Zeznania świadków potwierdzają przeprowadzone na gruncie w dniu 24.10.2017 r. oględziny. Podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, że „Błonie na Zawodziu” jest podzielone na działki indywidualne, uprawiane rolniczo. Natomiast pozostała część wspólnoty w przeważającej części stanowi nieużytek, gdzieś zagospodarowany przez indywidualne osoby.

Nie ulega zatem wątpliwości, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła wspólnotę gruntową, powstałą w skutek likwidacji serwitutów. Jednakże grunty wspólnoty stanowiące „Błonie na Zawodziu” jak opisano wyżej, zostały podzielone, przez co utraciły one statut wspólnoty, zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy. Nie przypadkowo podział ten nastąpił na przełomie lat 30 i 40, bowiem kompleksowej regulacji wspólnoty doczekały się w roku 1938, za sprawą ustawy z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 1938 r. Nr 33, poz. 290). Jako podstawowy sposób postępowania z gruntami wspólnymi ustawa z 1938 r. ustanowiła zniesienie wspólnoty przez podział tych gruntów w naturze. Wobec dokonanego podziału przerwana została wspólna własność, której istotą jest uprawnienie do korzystania ze wspólnego gruntu. Wyjątkowo dopuszczano tylko pozostawienie gruntów wspólnych we współwłasności, jednak również wtedy wymagano zamiany

wspólnoty na „zwykłą” współwłasność z ustalonymi udziałami w częściach ułamkowych. Wprowadziła również zasadę podziału gruntów wspólnych, których podział jest gospodarczo uzasadniony. Wyżej wymieniony akt normatywny zachował niepodzielność w stosunku do gruntów, których podział byłby gospodarczo nieuzasadniony. Współwłaściciele lub współużytkownicy nieruchomości mieli nadaną z mocy prawa wspólnotę gruntową. Zarząd nad wspólnotą sprawowali właściciele pod przewodnictwem sołtysa lub przełożonego gminy. Dla zagospodarowania wspólnoty mogły być również tworzone spółki posiadające osobowość prawną. Ustawa dążyła do ograniczenia liczby wspólnot gruntowych. Stąd też dopuszczała ich likwidację przez podział pomiędzy osoby uprawnione. Taka likwidacja wspólnoty dokonała się na gruntach oznaczonych numerami działek 1651, 1652, 1759, 1760, 1761, 1829. Do wspólnego użytkowania pozostawiono natomiast pozostałą część wspólnoty, oznaczoną numerami działek 380, 381, 382, 427, 428, 431, 432, 436.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego w Kielcach za pośrednictwem Starosty Buskiego w terminie 14 dni, licząc od pierwszego dnia po upływie terminu jej podania do publicznej wiadomości.

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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku, gdy wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania albo jeżeli decyzja jest zgodna z żądaniem wszystkich stron, decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Nowy Korczyn
28-136 Nowy Korczyn
2. Sołtys i Rada Sołecka
miejscowości Nowy Korczyn gm. Nowy Korczyn



Z up. STAROSTY
mgr inż. Henryk Krzyżański
Kierownik Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY