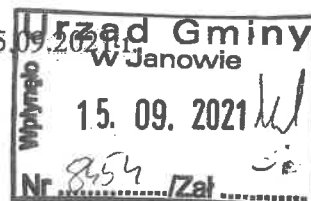


GK.6821.1.2.2021

GM-I  
2021-09-16

Częstochowa dn. 15.09.2021 r.



### Decyzja

Na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz.U. 2016 poz. 703) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku GM-I.6873.2.2021, złożonego w dniu 4.05.2021r. przez Wójta Gminy Janów,

#### orzekam

o uznaniu nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Lusławice, gmina Janów, składającej się z działek nr: 178 o powierzchni 0,0950 ha, 179 o powierzchni 0,0020 ha, 302 o powierzchni 0,0410 ha (pierwotnie nr 28), 471 o powierzchni 0,0840 ha (pierwotnie nr 192, obręb Lusławice Serwituty),

za mienie gromadzkie.

#### Uzasadnienie

Wójt Gminy Janów zwrócił się do Starosty Częstochowskiego o wydanie decyzji stwierdzającej, że działki nr: 178 o powierzchni 0,0950 ha, 179 o powierzchni 0,0020 ha, 302 o powierzchni 0,0410 ha, 471 o powierzchni 0,0840 ha położone w obrębie Lusławice, stanowią mienie gromadzkie, na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Nadmienił, że numeracja działek w obrębie Lusławice i Lusławice Serwituty uległa zmianie: działka numer 302 przed zmianą miała numer 28 i działka 471 miała numer 192.

W uzasadnieniu oświadczył, że działki były użytkowane przez mieszkańców wsi Lusławice od początku XX wieku. Działka 178 i 471 to stawy, w których gospodarze poili było i gęsi. Wodę wykorzystywali również na cele budowy i przeciwpożarowo. Działka 179 jest zabudowana kapliczką, wybudowaną w 1929 roku przez mieszkańców wsi Lusławice, która służy do chwili obecnej jako miejsce modlitw. Działka nr 302 w części była pasem zieleni, na którym gospodarze wypasali bydło, natomiast w części była rowem z wodą, w którym poili bydło. Żaden organ państwowy, ani samorządowy nie zarządzał wyżej wymienionymi gruntami, natomiast zarządzała nimi społeczność wiejska.

Do wniosku dołączył poświadczone zeznanie trzech świadków (z roczników 1922, 1935, 1945; dane personalne świadków w aktach postępowania), złożone w dniu 5.11.2007 r., które potwierdzają oświadczenie Wójta, zawarte we wniosku.

Rozpoznając wniosek sprawdzono w pierwszej kolejności pierwotne wpisy w operacie ewidencyjnym (1958 r.) oraz w rejestrze gruntów (1962 r.) i stwierdzono, że działki nr 28 o powierzchni 0,0410 ha (nieużytek), nr 178 o powierzchni 0,0950 ha (nieużytek) i nr 179 o powierzchni 0,0020 ha (tereny różne) zapisane zostały w obrębie ewidencyjnym Lusławice w jednostce rejestrowej 113 jako „grunty gromadzkie”. Natomiast działka nr 192 o powierzchni 0,0840 ha (nieużytek) zapisana została w obrębie Lusławice Serwituty w jednostce rejestrowej 96, również jako „grunty gromadzkie”

W wyniku aktualizacji użytków, w 1983 r. część działki nr 192 zaliczona została do łąk trwałych. W 2011 r., w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków, działka nr 28 otrzymała nowy

numer 320, a obręb Lusławice Serwituty włączony został do obrębu ewidencyjnego Lusławice, w wyniku czego działka nr 192 otrzymała nowy numer 471. W trakcie modernizacji zaktualizowano też użytek w działce nr 179 na inne tereny budowlane. Ogłoszeniem Starosty Częstochowskiego z dnia 18 stycznia 2011 roku, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego (Nr 27 poz. 521), wyniki modernizacji zostały zatwierdzone.

W następnej kolejności sprawdzono dowody zmian ewidencyjnych oraz powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny, prowadzone przez Starostę Częstochowskiego, w celu ustalenia podstaw wpisów w ewidencji gruntów. Sprawdzono też księgę wieczystą rep. hip. 77<sup>48</sup> i księgi urządzone z odłączeń oraz zbiory archiwalne w Archiwum Państwowym w Częstochowie (zespoły: 8/624/0, 8/674/0).

W wyniku poszukiwań i analiz ustalono, że ewidencja gruntów zakładana była przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Ustalenie stanu władania gruntami nastąpiło w sierpniu 1958 roku, w tym samym roku sporządzona została mapa ewidencyjna. Protokół ustalenia władania potwierdzający, że przedmiotowe działki stanowią mienie gromadzkie podpisał przedstawiciel Gromadzkiej Rady Narodowej w Żurawiu. Rejestry gruntów utworzono w 1962 r., zapisując w nich grunty gromadzkie, co zostało wcześniej omówione. Gruntem tym przypisano VIII grupę rejestrową, zastrzeżoną, dla celów gospodarczych i statystycznych, wspólnotom gruntowym i mieniu gromadzkemu - instrukcja Ministra Gospodarki Komunalnej (M.P. 1955 nr 38 poz. 379).

W zasobie geodezyjnym i kartograficznym odnaleziono też „Pierworys podziału gruntów zaserwitutowych wsi Czepurka, w gminie Złoty Potok, powiecie Częstochowskim, województwie Kieleckim położonej, dokonanego na mocy orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej w Kielcach”, sporządzony w 1931 r. przez mierniczego przysięgłego, Zygmunta Bucholca. Na pierworysie brak daty wspomnianego orzeczenia, jest tylko jej początek „193.”. W zasobie znajduje się też „Plan gruntów części rozparcelowanego byłego majątku prywatnego Lusławice, lit. A, rep. hip. 77<sup>48</sup> w gminie Złoty Potok, powiecie częstochowskim województwie katowickim”. Plan sporządzony został w 1950 roku przez mierniczego przysięgłego, Feliksa Kukulskiego. W zasobie geodezyjnym i kartograficznym, jak też w Wydziale Ksiąg Wieczystych i w Archiwum Państwowym w Częstochowie nie odnaleziono rejestrów, tabel likwidacyjnych ani żadnych innych dokumentów potwierdzających pochodzenie działek, będących przedmiotem niniejszego postępowania.

Z porównania pierworysu z 1931 r. z mapą ewidencyjną wynika, że działka 302 (poprzednio 28), istniała już w 1931 roku. Na pierworysie oznaczona była numerem 25 z zaznaczonym po jej obrzeżach symbolem skarp. Połączona była z siecią rowów melioracyjnych, czyli stanowiła zbiornik wodny, usytuowany około 200 m za drogą „Kościelną”. Cały obszar, objęty pierworysem podzielony jest na działki, które przyznane zostały poszczególnym rolnikom za serwituty, co wynika z tytułu mapy i ma potwierdzenie w zakładanej później ewidencji gruntów: w protokole ustalenia stanu władania z 1958 roku, przy działkach rolników widnieją „zaserwitutowe”. Ich stan prawny został uregulowany, za wyjątkiem działki 471.

Wymieniony plan z 1950 roku nie zawiera co prawda żadnej z działek, będących przedmiotem postępowania, ale pokazuje, że działka nr 302 rozciągająca się wzdłuż drogi publicznej do Okrąglika, nie stanowi części tej drogi. Droga wykazana w pierwotnej ewidencji gruntów, przebiega tak, jak wykazano w 1950 roku, przynajmniej na odcinku graniczącym z działką 302, co oznacza, że nie była częścią tej drogi. Obecnie jej część znajduje się w pasie drogowym, ale nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem ocenie podlega stan na dzień wejścia w życie ustawy

o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Na pozostałe działki nie odnaleziono planów sprzed założenia ewidencji gruntów.

Przed wydaniem decyzji w sprawie ustalenia czy rzeczona nieruchomość stanowi mienie gromadzkie, organ wszedł w posiadanie nowego dokumentu, przekazanego przez Urząd Gminy Mykanów wraz z aktami dotyczącymi wspólnot i mienia gromadzkiego z terenu Gminy Mykanów. Znalazł się tam „Protokół” z dnia 29.I.1964 r., spisany w siedzibie Gromadzkiej Rady Narodowej w Żurawiu przez przedstawiciela Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, w sprawie ustalenia, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie, stosownie do przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Pod odpowiedzialnością karną oświadczenia do protokołu złożyli sołtysi sześciu wsi, w tym Jan Bielas, sołtys wsi Lusławice. Zeznał on, że we wsi nie ma mienia gromadzkiego, natomiast istnieje wspólnota gromadzka, wykazana w rejestrze pomiarowym jako działka 178 (staw), 179 (pod kapliczką), 28 (nieużytek, staw, transformator) oraz działka, na której znajduje się studnia gromadzka. Oświadczył, że działki od niepamiętnych czasów użytkowane są przez wszystkich mieszkańców wsi. W przekazanych aktach znalazł się też rejestr wspólnot i mienia gromadzkiego, sporządzony w 1963 roku przez starszego inspektora postępowania scaleniowego, w którym wymienione są, jako mienie gromadzkie, działki 178, 179, 28 oraz działka bez numeru o powierzchni 0,0200 ha z adnotacją „studnia gromadzka”.

W świetle nowych okoliczności wnioskodawca zorganizował w siedzibie Urzędu Gminy Janów spotkanie z najstarszymi mieszkańcami wsi w celu przeprowadzenia rozprawy administracyjnej. W rozprawie, która odbyła się w dniu 12.08.2021 r., uczestniczył wójt i pracownik Urzędu Gminy, trzech przedstawicieli starostwa, w tym osoba prowadząca postępowanie oraz trzech świadków – mieszkańców Lusławic, dane personalne w aktach postępowania. Po rozprawie administracyjnej nastąpiły oględziny nieruchomości przeprowadzone w obecności świadków.

W trakcie rozprawy lub oględzin świadkowie zaprzeczyli aby w Lusławicach była kiedykolwiek wspólnota gruntowa, nigdy nie była powołana spółka, ani zarząd, a każdy rolnik miał swoje grunty prywatne. We wsi były też wspólne grunty gromadzkie, z których mogli korzystać wszyscy mieszkańcy, bez pytania o zgodę innych. Potwierdzili, że kapliczka wybudowana była w 1929 r. przez mieszkańców na takim właśnie gruncie, przy utwardzonej kamieniami drodze. Kiedyś było to miejsce obrzędów kościelnych (teraz jest w bardzo złym stanie technicznymi stwarza zagrożenie budowlane i komunikacyjne). Działki nr 302 i 471 usytuowane są w znacznym obniżeniu terenu, częściowo stanowią naturalne akwenty, do których spływają wody powierzchniowe z dróg i pól. Woda z nich była wykorzystywana na potrzeby gospodarstw domowych jako poidła dla zwierząt, do podlewania ogródków, do budowy. Wokół zbiorników każdy mógł wypasać drób czy bydło (obecnie działki 302 i 471 są zarośnięte, widać że nikt z nich nie korzysta). Działkę nr 178 stanowi urządzone przez mieszkańców zbiornik wodny, przylegający do urządzonego terenu rekreacyjnego, usytuowany pomiędzy trzema drogami publicznymi. Zawsze było to letnie kąpielisko dla ludzi, pływały w nim kaczki i gęsi, poiono zwierzęta. Wodę wykorzystywali też strażacy w razie pożarów oraz mieszkańcy na potrzeby gospodarstw domowych.

Z zebranych w sprawie dokumentów oraz oświadczeń wynika, że we wsi Lusławice nie była powołana spółka do zagospodarowania wspólnoty gruntowej, bo gruntów wspólnotowych wieś nie posiadała. Mieszkańcy wsi korzystali natomiast od początku XX wieku z gruntów, które nie były ich własnością czy współwłasnością. Korzystanie to nie było w żaden sposób unormowane, każdy mógł korzystać według indywidualnych potrzeb, a nieruchomości te były ogólnodostępne.

Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych art. 8 ust. 1 nakłada na starostę obowiązek wydania decyzji ustalającej, które spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 2 i 3 stanowią mienie gromadzkie. Art. 1 ust. 2 i 3 stanowi, że zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie podlegają również nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy były faktycznie użytkowane przez mieszkańców wsi, za wyjątkiem mienia gromadzkiego położonego na terenie miast i osiedli. Ustawa weszła w życie 5 lipca 1963 roku.

Należy wyjaśnić, że decyzja wydana na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych poświadcza stan prawny ustalony na dzień jej wejścia w życie, tj. 5 lipca 1963 r. Nie mają przy tym znaczenia losy nieruchomości po tej dacie (por. wyrok NSA z dnia 22 września 1995 r. SA/Kr 2717/94). Istotny natomiast dla ustalenia czy w dniu 5 lipca 1963 r. nieruchomość stanowiła mienie gromadzkie czy wspólnotowe, był jej stan prawny poprzedzający tę datę. W czasie wejścia w życie ustawy obowiązywało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz. U. Nr 64 poz. 303), w którym zdefiniowano mienie gromadzkie. Tak więc przez mienie gromadzkie należy rozumieć takie mienie, które do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25 września 1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz. U. Nr 43, poz. 191) stanowiło majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady oraz inne prawa majątkowe, przy czym dawne gromady to te, które istniały od wejścia w życie ustawy z 1954 r. czyli gromady, o których mowa w ustawie z dnia 23 marca 1933 r. o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 35 poz. 294), zwanej ustawą scaleniową. Wprowadziła ona dwie formy własności gromady: majątek gromady i dobro gromady. Majątek był wyłączony z użytku powszechnego oraz użytku mieszkańców gromady, służył on gromadzie jako osobie prawnej, natomiast dobro gromady przeznaczone było do powszechnego użytku (dobro gromadzkie, będące we wspólnym użytkowaniu na terenach województw rzeszowskiego, krakowskiego oraz powiatu cieszyńskiego włączone zostało do wspólnoty gruntowej – art. 1 ust. 1 pkt 7 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych).

Z kolejnych ustaw reformujących Państwo, tj. ustawy z 25 września 1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi (Dz. U. Nr 43 poz. 16) i ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. o radach narodowych (Dz. U. Nr 5 poz. 16) oraz jednoznacznego orzecznictwa sądowego (np. III CKN 430/00 z 24 października 2001 r.) wynika, że mienie dawnych gromad stało się własnością państwową (ogólnonarodową). Dlatego tak ważne jest ustalenie czy w dniu wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych i wcześniej dana nieruchomość stanowiła mienie gromadzkie i była faktycznie użytkowana przez mieszkańców wsi.

Badając więc przesłankę ujętą w art. 1 ust. 2 należało wyjaśnić w jaki sposób mieszkańcy użytkowali grunty przed dniem wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Nie ulega wątpliwości, że wszystkie działki wydzielone były przed dniem 5 lipca 1963 r., co poświadczają wcześniejsze dokumenty: pierworys z 1931 r. (działka nr 471, wcześniej 192), plan z 1950 r. (działka nr 302, wcześniej 28), pierworys ewidencyjny z 1958 r. (wszystkie działki objęte wnioskiem), protokół ustalenia stanu władania z 1958 r. (działki nr 28, 178, 179). Przedmiotowe działki nie mają urządzonych ksiąg wieczystych ani nie posiadają innych tytułów prawnych. W ewidencji gruntów zapisane zostały, również przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, jako „gromadzkie”, bez wskazania jakiegokolwiek zarządzającego.

Z zeznań świadków wynika, że przed 1963 r. (od niepamiętnych czasów, zawsze, za młodu) grunty

te były wykorzystywane przez mieszkańców wsi według indywidualnych potrzeb, a żadna władza nie kontrolowała ani nie reglamentowała tego wykorzystania. Mieszkańcy pobierali pożytki z nieruchomości, których właścicielami nie byli, a takie prawo przysługiwało im „od zawsze”. Na skrawkach pastwisk wypasali zwierzęta domowe, woda w sadzawkach służyła do celów gospodarczych, latem jako miejsce kąpieli, jako poidło dla zwierząt, miejsce poboru wody w zagrożeniach pożarowych. Natomiast wybudowana przez mieszkańców na gruncie gromadzkim kapliczka była miejscem obrzędów religijnych. Z całą pewnością można więc przyjąć, że oświadczenie sołtysa Lusławic z 19.I.1964 r. o istnieniu wspólnoty gromadzkiej nie dotyczyło wspólnoty gruntowej tylko gruntów gromadzkich.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego wykazała, że działki będące przedmiotem niniejszego postępowania, już przed wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (5 lipca 1963 r.), stanowiły ogólnodostępną nieruchomość użyteczności publicznej i społecznej, z której mogli korzystać wszyscy mieszkańcy w nieograniczony sposób, według indywidualnych potrzeb. Stanowiła więc mienie gromadzkie, co orzeczono w sentencji decyzji.

Przedmiotowe mienie będzie podlegało dalszej regulacji w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ( Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.), bowiem z dniem 27 maja 1990 r., z mocy prawa, stało się ono mieniem gminy, na obszarze której jest położone, co wymaga potwierdzenia przez wojewodę w formie decyzji.

### Pouczenie

1. Zgodnie z art. 8 ust. 6 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych decyzję podaje się do wiadomości poprzez:
  - wywieszenie jej na 14 dni na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Janowie i Starostwa Powiatowego w Częstochowie oraz opublikowanie jej w ich Biuletynie Informacji Publicznej
  - w sposób zwyczajowo przyjęty we wsi Lusławice
  - ogłoszenie w prasie lokalnej.
2. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, przy czym jako datę doręczenia przyjmuje się ostatni dzień ogłoszenia decyzji.
3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Staroście Częstochowskiemu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Janów (2 egzemplarze + skan)
2. Sołtys wsi Lusławice
3. Ewidencja gruntów i budynków w miejscowości Lusławice
4. a/a



Z up. STAROSTY CZĘSTOCHOWSKIEGO  
inż. Rafał Makowieczuk  
Naczelnik Wydziału Geodezji i Kartografii  
GEODEZJA POWIATOWY