

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

tel. (22) 756-62-54

Piaseczno, 28 listopada 2023 r.

GEK.6621.544.2016 MG

DECYZJA NR H-2/2023

Na podstawie art. 1 ust. 1, art. 8a i art. 8e ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 140) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), działając na wniosek

orzekam:

o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Czersk.

UZASADNIENIE

5 kwietnia 2011 roku do tutejszego Urzędu wpłynęło podanie Pana Tomasza Szynkiewicza, Pana Edwarda Rulskiego i Pana Karola Strzałkowskiego, w którym zwrócili się o „pomoc w ustaleniu stanu prawnego w/w wspólnoty [Wspólnoty Gruntowej wsi Czersk] w roku 1963”.

11 kwietnia 2011 roku Starosta Piaseczyński wydał postanowienie znak WGiK.6621.E.253.11.Acz, którym przekazał według właściwości w/w podanie Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

Pismem z 14 czerwca 2011 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia które nieruchomości stanowią Wspólnotę Gruntową wsi Czersk wraz z powierzchnią posiadanych gruntów i udziałami przysługującymi uprawnionym wg stanu posiadania gospodarstwa rolnego na rok 1963.

Pismem z 23 kwietnia 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria zwrócił się do Archiwum Państwowego miasta stołecznego Warszawy oraz Archiwum Państwowego miasta stołecznego Warszawy oddziału w Grodzisku Mazowieckim z zapytaniem, czy w zasobach Archiwum znajduje się decyzja Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w sprawie ustalenia charakteru

Strona 1 z 17

Decyzja nr H-2/2023

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-43, wew. 352

prawnego wspólnoty gruntowej we wsi Czersk, bądź jakiegokolwiek inne dokumenty mogące pomóc w jego ustaleniu.

Z odpowiedzi z 7 maja 2012 roku i 14 maja 2012 roku wynika, że w w/w archiwach nie odnaleziono materiałów archiwalnych dotyczących wspólnot gruntowych ze wskazanego terenu.

Pismem z 10 lipca 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria zwrócił się do Starosty Piaseczyńskiego z zapytaniem, czy w zasobach Starostwa Powiatowego w Piasecznie znajduje się decyzja Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w sprawie ustalenia charakteru prawnego wspólnoty gruntowej we wsi Czersk, bądź jakiegokolwiek inne dokumenty mogące pomóc w jego ustaleniu.

Tutejszy Organ przy piśmie z 3 września 2012 roku przekazał potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie odnalezionych dokumentów dotyczących wspólnot gruntowych, m.in. wykaz wspólnot gruntowych na terenie powiatu, w którym **nie ma wzmianki o Wspólnocie Gruntowej wsi Czersk**. W/w wykaz znajduje się w operacie inwentaryzacji oraz założenia ewidencji nieruchomości mienia gromadzkiego i wspólnot gruntowych (R.VIII-266/65).

Pismem z 3 września 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania pisemnych wyjaśnień i wniosków.

30 października 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria wydał decyzję nr 1051/12, w której orzekł o odmowie ustalenia, że na terenie wsi Czersk istnieją nieruchomości stanowiące wspólnotę gruntową. 16 listopada 2012 roku od w/w decyzji odwołanie złożyli Pan Tomasz Szykiewicz, Pan Edward Rulski i Pan Karol Strzałkowski.

Przy piśmie z 28 listopada 2012 roku Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przekazał akta sprawy wraz z odwołaniem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

8 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję znak KOA/4135/Go/12, w której orzekło o uchyleniu zaskarżonej decyzji i umorzeniu postępowania I instancji w całości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło w uzasadnieniu decyzji, że Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, pomimo

porozumienia administracyjnego z 24 sierpnia 1990 roku, nie miał legitymacji do prowadzenia postępowania na podstawie ustawy z 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, a zatem nie był właściwy do wydania w/w decyzji.

Mając na względzie powyższe Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przy piśmie z 7 września 2016 roku przekazał akta w/w postępowania do Starostwa Powiatowego w Piasecznie.

23 listopada 2016 roku, a także 30 listopada 2016 roku do tutejszego Urzędu wpłynęły wnioski Pani Ewy Szyrkiewicz, Pana Tomasza Szyrkiewicza, Pana Edwarda Rulskiego i Pana Karola Strzałkowskiego o ustalenie uprawnień do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Czersk.

13 grudnia 2016 roku tutejszy Organ zawiadomił o wszczęciu na wniosek postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia, że nieruchomości położona w gminie Góra Kalwaria, obręb Czersk, działka ewidencyjna nr 901/2 o powierzchni 11,46 ha stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Czersk, a także ustalenia wykazu uprawnionych do udziału w w/w wspólnocie oraz wykazu obszarów gospodarstw rolnych przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie.

Pismem z 6 lipca 2017 roku Starosta Piaseczyński zawiadomił o terminie i miejscu przesłuchania świadków.

9 sierpnia 2017 roku odbyły się przesłuchania świadków. Świadkowie Pan Mieczysław Dąbrowski, Pan Maciej Radomski i Pan Jan Strzałkowski zeznali, że przedmiotowa działka jest własnością wspólnoty gruntowej, a decyzje w sprawie gruntu podejmowali rolnicy, którzy użytkowali ten grunt. W/w osoby nie słyszały, aby grunt był dzierżawiony, nie mają też wiedzy, aby kiedykolwiek występowały spory w tym przedmiocie. Świadkowie nie słyszeli, aby to wieś podejmowała decyzje w sprawie działki. Natomiast świadek Pan Roman Dylicki zeznał, że grunt był dzierżawiony przez osoby, które wygrały licytacje. Według świadka licytacje miały miejsce od scalenia do lat 90-tych.

Pismem z 9 lutego 2018 roku Starosta Piaseczyński zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania pisemnych wyjaśnień oraz wniosków.

11 czerwca 2018 roku tutejszy Organ wydał decyzję częściową nr 196/2018 orzekającą o ustaleniu, że nieruchomości położona w gminie Góra Kalwaria, obręb Czersk, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 901/2

o powierzchni 11,46 ha stanowi wspólnotę gruntową. Od w/w decyzji 25 lipca 2018 roku złożyli odwołanie mieszkańcy wsi Czersk. W związku z powyższym tutejszy Organ przy piśmie z 1 sierpnia 2018 roku przekazał akta sprawy wraz z odwołaniem Wojewodzie Mazowieckiemu.

Wojewoda Mazowiecki 29 stycznia 2019 roku wydał decyzję nr 414/2019 orzekając o uchyleniu zaskarżonej decyzji w całości i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda Mazowiecki wskazał, że *„zebrane w sprawie dokumenty szczególnie te historyczne nie wskazują na istnienie wspólnoty gruntowej we wsi Czersk”*. Wojewoda Mazowiecki podniósł również, że zebrane w sprawie materiały wskazują, że w odniesieniu do działki ewidencyjnej oznaczonej obecnie nr 901/2 widniały zapisy o „Kasie miejskiej osady Czersk”, a także o „Wspólnocie wiejskiej”. Organ II instancji zwrócił uwagę na sposób, w jaki użytkownicy zdobywali uprawnienia do użytkowania przedmiotowej działki, który jednoznacznie wskazuje, że osoby te korzystały z działki nie jak właściciele, a jak posiadacze zależni (dzierżawcy).

Pismem z 13 listopada 2019 roku tutejszy Organ zawiadomił o terminie i miejscu przesłuchania świadków i wezwał osoby na przesłuchanie w charakterze świadków.

20 grudnia 2019 roku odbyły się przesłuchania świadków. Pani Wanda Krawczyk zeznała, że w latach 60-tych przedmiotowa działka była użytkowana przez jej rodziców. Według świadka działką zarządzała gromada Czerska. Pani Barbara Kociszewska zeznała, że dawniej grunty były użytkowane przez część mieszkańców, nie tylko przez osoby, które użytkują go obecnie. Świadek zeznał, że użytkownicy zmieniali się, a podział gruntu był umowny. Według świadka ta ziemia nie miała właściciela, a mieszkańcy potocznie nazywali ją „ziemią Czerską”. Pan Andrzej Kucharczyk zeznał, że użytkował przedmiotowy grunt w latach 80-90-tych. Według świadka każdy mieszkaniec – rolnik, mógł użytkować ten teren. Pani Sabina Grotowicz zeznała, że w latach 60-tych teren był użytkowany rolniczo, a użytkownicy zmieniali się – każdy mógł ubiegać się o użytkowanie gruntu i w każdej chwili mógł zrezygnować z użytkowania. Pan Rudziński Grzegorz zeznał, że przedmiotowy grunt był określany przez mieszkańców jako „ogólny pasternik Czerska”. Według świadka przed 1934 rokiem wypasano tam konie i krowy, a po scaleniu gruntów teren zaczął być wykorzystywany rolniczo. Świadek twierdzi, że teren mogli użytkować tylko mieszkańcy Czerska. Świadek osobiście miał okazję brać udział w spotkaniach, na których byli

wyłaniani kolejni użytkownicy w drodze licytacji. Pani Barbara Rudzińska zeznała, że na początku 1964 roku teren był użytkowany rolniczo. Według świadka użytkownicy się zmieniali. W latach 70-tych były przeprowadzane licytacje, w których wygrywały osoby, które zaproponowały najkorzystniejsze kwoty. W latach 80-tych odstąpiono od licytacji. Przed 1963 rokiem na przedmiotowym terenie były łąki użytkowane przez mieszkańców Czerska. Pani Stanisława Rechnio zeznała, że jej mąż z teściem użytkowali przedmiotowy teren, jednak zrezygnowali kilkanaście lat temu. W latach 60-tych tereny były użytkowane rolniczo, odbywały się licytacje, w których każdy mieszkaniec Czerska mógł brać udział. Według świadka właścicielem gruntu była „wspólnota wiejska”. Świadek słyszał z opowiadań teścia, że przed wojną prawdopodobnie car przekazał grunt na całą społeczność Czerska. Pani Marianna Rudzińska zeznała, że przedmiotowa działka była gruntem wspólnym, który mógł użytkować każdy mieszkaniec Czerska. Pani Irena Pietz zeznała, że w latach 60-tych grunt był użytkowany do uprawy warzyw, a użytkować go mógł każdy mieszkaniec Czerska. Użytkownicy zmieniali się. Według świadka użytkownicy byli wyłaniani w drodze licytacji – wygrywali najlepsi oferenci. Tereny te były określane jako „ziemie czerskie”. Pan Krzysztof Obuchowicz zeznał, że jego rodzice użytkowali przedmiotowy grunt w latach 60-80-tych. Rodzice świadka otrzymali prawo do użytkowania gruntu w drodze licytacji na zebraniach sołectkich. Tereny te były nazywane „gruntami miejskimi”, a o użytkowanie mógł się ubiegać każdy mieszkaniec. Zgodnie z wiedzą świadka grunty należały do gromady Czersk. Przed II Wojną Światową grunty były własnością mieszkańców Czerska. Pani Jadwiga Harkawik zeznała, że w latach 70-80-tych jej rodzice użytkowali przedmiotowy grunt. Według świadka jej rodzice otrzymali ten grunt od gminy. Według świadka użytkownicy zmieniali się. Pan Zbigniew Rulski zeznał, że w latach 60-tych grunt był użytkowany tylko przez rolników, a przed wojną był to teren „ogólnego pasternika”. Po wojnie teren był użytkowany rolniczo. Według świadka przed 1930 rokiem grunt był użytkowany przez wszystkich, a po II Wojnie Światowej został oddany w użytkowanie „rolnikom małorolnym”, który posiadali grunty o powierzchni mniejszej niż 3 ha. Użytkownicy byli wyłaniani w drodze licytacji. Pani Janina Obuchowicz zeznała, że przedmiotowy grunt użytkowano do około 1985 roku, a możliwość użytkowania można było nabyć w drodze licytacji. Według świadka licytacje odbywały się co roku. Grunt mógł użytkować każdy mieszkaniec Czerska. Według świadka ten teren był określany jako „grunt gospodarzy czerskich”. Użytkownicy zmieniali się.

Pismem z 13 stycznia 2020 roku tutejszy Organ zawiadomił o miejscu i terminie przesłuchania świadków, a także wezwał osoby na przesłuchanie w charakterze świadków.

Na przesłuchanie w charakterze świadków stawili się: Pan Zbigniew Rulski, Pani Ewa Szynekiewicz i Pan Piotr Jaskułkowski.

Pan Zbigniew Rulski zeznał, że podtrzymuje swoje zeznania z 20 grudnia 2019 roku i dodatkowo wyjaśnił, że przedmiotowy grunt stanowił wspólnotę rolną przeznaczoną tylko dla rolników małorolnych, tj. posiadających gospodarstwa od 3 ha do 5 ha. Według świadka przedmiotowa działka została przekazana dekretem carskim, a użytkowanie działki przechodziło na kolejnych spadkobierców (właściciele małych gospodarstw rolnych). Według świadka dawniej licytowano możliwość użytkowania części gruntu, natomiast od jakiegoś czasu (świadek nie wskazał konkretnej daty) użytkowanie przechodzi na spadkobierców. Według świadka Przewodniczący Gromadzkiej Rady Narodowej organizował przetargi odnoszące się do przedmiotowych gruntów. Z zeznań świadka wynika, że do czasów II Wojny Światowej działka stanowiła „ogólny pasternik”, z którego mógł korzystać każdy z rolników, a po II Wojnie Światowej podzielono ten teren na mniejsze działki. Pani Ewa Szynekiewicz zeznała, że przedmiotowa działka została nadana chłopom małorolnym przez cara dekretem z 2 marca 1864 roku. Świadek zeznał, że użytkownicy dzielili między sobą tereny pod uprawę od 1961 roku aż do chwili obecnej. Do ojca świadka – Henryka Wojdaka użytkownicy przynosili podatki za grunt, ponieważ był on przedstawicielem wspólnoty gruntowej. Według świadka aktualnie przedmiotowy grunt użytkują: Szynekiewicz, Dylicki, Strzałkowski, Rulski. Świadek nie słyszał o sporach dotyczących tej działki. Pan Piotr Jaskułkowski zeznał, że przedmiotowy teren należał do Wspólnoty Gruntowej wsi Czersk, a grunt był użytkowany przez rolników. W latach 90-tych liczba użytkowników wynosiła około 10, a później liczba ta się zmniejszyła. Użytkownicy płacili i opłacają podatek gruntowy, nie było opłat za dzierżawę. Świadek nie słyszał o sporach dotyczących przedmiotowego gruntu. Świadek zeznał, że użytkować grunt mógł każdy rolnik, jeżeli ktoś inny zrezygnował z użytkowania.

27 grudnia 2021 roku został sporządzony protokół z zapoznania się z aktami sprawy Pani Ewy Szynekiewicz, która wniosła, że „*działka stanowi wspólnotę gruntową i nigdy nie była mieniem gromadzkim*”. Według Pani Ewy Szynekiewicz działka pochodzi z przekazu carskiego, a prawo jej użytkowania posiadali jej dziadkowie i pradiadkowie,

gdyż prawo to było przekazywane z pokolenia na pokolenie. Pani Ewa Szynkiewicz wniosła do protokołu, że ma wiedzę na temat podziału działki i prosi o odszukanie dokumentów na ten temat.

27 grudnia 2021 roku został sporządzony protokół zapoznania się z aktami sprawy Pana Karola Strzałkowskiego, który wniósł, że „*przedmiotowa działka nigdy nie była mieniem gromadzkim. Działka należała do rolników i jest użytkowana do dziś*”.

27 grudnia 2021 roku został sporządzony protokół zapoznania się z aktami sprawy Pana Tomasza Szynkiewicza, który wniósł, że zgadza się z tym, co wniosła Pani Ewa Szynkiewicz. Ponadto Pan Tomasz Szynkiewicz wniósł, że widział dokumenty nadania przez cara prawa użytkowania tych ziem. Według Pana Tomasza Szynkiewicza jego ojciec miał prawo użytkowania przedmiotowego gruntu, a wcześniej jego dziadek. Ponadto mieszkańcy nie mieli praw do przedmiotowej działki, tylko i wyłącznie rolnicy.

3 stycznia 2022 roku tutejszy Organ wydał postanowienie nr 1/2022 zawieszające postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia, że nieruchomość położona w gminie Góra Kalwaria, obręb Czersk, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 901/2 o powierzchni 11,46 ha stanowi Wspólnotę Gruntową wsi Czersk do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego, tj. wydania przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji w sprawie ustalenia, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi mienie gromadzkie.

28 stycznia 2022 roku do tutejszego Urzędu wpłynęło zażalenie Pana Tomasza Szynkiewicza, Pana Edwarda Rulskiego i Pana Karola Strzałkowskiego na postanowienie Starosty Piaseczyńskiego nr 1/2022 z 3 stycznia 2022 roku.

Przy piśmie z 1 lutego 2022 roku tutejszy Organ przekazał zażalenie wraz z aktami sprawy do Wojewody Mazowieckiego.

30 sierpnia 2022 roku Wojewoda Mazowiecki wydał postanowienie nr 452/2022, którym uchylił zaskarżone postanowienie Starosty Piaseczyńskiego. W uzasadnieniu postanowienia Wojewoda Mazowiecki wskazał, że wydanie przez Starostę Piaseczyńskiego decyzji w sprawie ustalenia, czy przedmiotowa nieruchomość stanowi mienie gromadzkie nie jest zagadnieniem wstępnym, a zatem nie istnieje przesłanka pozwalająca zawiesić niniejsze postępowanie.

Pismem z 12 października 2022 roku Starosta Piaseczyński poprosił Wojewodę Mazowieckiego o zwrot akt sprawy niniejszego postępowania celem dalszego procedowania go przez tutejszy Organ.

25 października 2022 roku do tutejszego Urzędu wpłynął zwrot akt sprawy z informacją, że na postanowienie Wojewody Mazowieckiego nie została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Pismem z 12 maja 2023 roku tutejszy Organ zawiadomił o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i składania pisemnych wyjaśnień oraz wniosków.

18 maja 2023 roku z aktami sprawy zapoznał się Pan Karol Strzałkowski i nie wniósł uwag. 22 maja 2023 roku z aktami sprawy zapoznał się pracownik Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria i nie wniósł uwag. 2 czerwca 2023 roku z aktami sprawy zapoznały się Pani Jolanta Molenda i Pani Janina Kowalczyk i nie wniosły uwag.

Po przeprowadzeniu analizy dokumentów znajdujących się w archiwum Wydziału Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie ustalono, co następuje:

- 1) Zgodnie z rejestrem pomiarowym gruntów Czerska; rok 1933; gmina Góra Kalwaria, nr KEM-GÓR.K-M-2173 sporządzonym przy pracach scaleniowych na podstawie zapisów w tabeli nadawczej m. Czersk, odnoszącej się do gruntów ukazowych os. Czersk, grunt stanowiący obecnie działkę nr 901/2 oznaczono na planie gruntów osady Czerska jako „FIUKOWE” ówczesznie z numerem 298 w nomenklaturze prawnej gruntów, a jako dane właścicieli lub posiadaczy wpisano: „*Grunty ukazowe os. Czersk zapisane w tabeli nadawczej m. Czerska, Kasa miejska osady Czersk*”.
- 2) W operacie założenia ewidencji gruntów nr KEM-GÓR.K-E-14/64 w załączniku do protokołu rejestru pomiarowo-klasyfikacyjnego szczegółowego, przy wpisie Prezesa Gminnej Rady Narodowej zamieszczono uwagę: „*dz. nr. 901 wg rej. pom. z 1933 r. Kasa Miejska os. Czersk*”.
- 3) W pierwszym pisanim rejestrze gruntów założonym dla miejscowości Czersk w 1966 roku do działki nr 901 o powierzchni 12,18 ha jako podmiot władający gruntem wpisano Kasa Miejska Os. Czersk (nr rej. grunt. 7).
- 4) W pisanim rejestrze gruntów założonym w 1978 roku do działki nr 901 o powierzchni 12,18 ha jako osoba władająca gruntem wpisana była Wspólnota Wiejska (nr jedn. rej. 331).

- 5) W operacie kontroli ewidencji gruntów nr KEM-GÓR.K-E-171/78 w dowodach zmian w zakresie działki 901 wykazano Wspólnotę Wiejską jako podmiot posiadający tytuł własności, a w zakresie dokonanej zmiany wydzielono fragment działki o nr 901/1 z uwagą, że jest to część rowu.
- 6) W pisanym rejestrze gruntów założonym w 1979 roku wykreślono działkę 901 o pow. 12,22 ha i w 1985 roku dopisano działkę nr 901/2 o powierzchni 11,46 ha, a jako władającego wpisano Wspólnotę wiejską (nr jedn. rej. 330).
- 7) Zgodnie protokołem kontroli stanu posiadania i użytkowania gruntów, znajdującym się w operacie technicznym kontroli ewidencji gruntów nr KEM-GÓR.K-E-218/92 zapis co do powierzchni i podmiotu władającego działką 901/2 nie uległy zmianie.
- 8) W pisanym rejestrze gruntów założonym w 1992 roku do działki nr 901/2 o powierzchni 11,46 ha jako podmiot władający gruntem wpisana była Wspólnota wiejska (nr jedn. rej. 364).

Zgodnie z aktualnymi zapisami w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0015 Czersk, gminy Góra Kalwaria, jedn. rej. G364, w odniesieniu do działki nr 901/2 o powierzchni 11,46 ha, wpisano:

- własność, udział 1/1, podmiot: NIEUSTALONY,
- władanie na zasadach samoistnego posiadania, udział 1/1, podmiot: Wspólnota Gruntowa wsi Czersk.

W rubryce odnoszącej się do informacji o księdze wieczystej nie został wskazany żaden numer (brak danych). Powyższy wpis powstał podczas przenoszenia danych z pisanych rejestrów gruntów do elektronicznej bazy ewidencji gruntów w 1994 roku.

Ponadto tutejszy Organ ustalił, że w wykonaniu postanowień Uchwały Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z 24 sierpnia 1965 roku w sprawie usprawnienia zarządu mieniem gromadzkim, Wydział Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium PRN w Piasecznie przeprowadził inwentaryzację oraz założenie ewidencji nieruchomości mienia gromadzkiego i wspólnot gruntowych na terenie powiatu Piaseczno. Wynik tej pracy (R.VIII-266/65) został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr P.1418.2019.61. W piśmie z 17 stycznia 1966 roku Nr 23/23/65 Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej w Czersku podało wstępny wykaz mienia gromadzkiego znajdującego się na terenie gromady Czersk, w tym dla

Strona 9 z 17

Decyzja nr H-2/2023

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-43, wew. 352

Czerska grunty szkolne o pow. 1,64 ha i grunty ogólne o pow. 25,07 ha (łąki, plac pod domem O.S.P., jezioro, rynek, plac z domem, kopalnia gliny, kopalnia piasku, grzebowisko dla zwierząt). **Obecna działka nr 901/2 odpowiada w części działce nr 298 o powierzchni 13,0473 ha opisanej w wykazie mienia gromadzkiego sporządzonym w 1966 roku.** Jako dokument tytułu prawnego wpisano rejestr scaleniowy z 1933 roku, w rubryce „pierwotne przeznaczenie” ujawniono Kasę miejską, a jako sposób użytkowania wpisano pastwisko. Użytkownikiem byli rolnicy wsi Czersk na podstawie umów z G.R.N. Dodatkowo należy zaznaczyć, że w przedmiotowym operacie znajduje się wykaz wspólnot gruntowych na terenie powiatu, w którym **nie ma wzmianki o Wspólnocie Gruntowej wsi Czersk.**

Zeznania świadków zebrane w toku niniejszego postępowania 901/2 są niespójne. Tutejszy Organ nie daje wiary zeznaniom złożonym przez: Panią Ewę Szyrkiewicz, Pana Zbigniewa Rulskiego, Pana Piotra Jaskułkowskiego, Pana Mieczysława Dąbrowskiego, Pana Macieja Radomskiego i Pana Jana Strzałkowskiego z uwagi na brak dowodów oraz niespójność zeznań.

Pani Ewa Szyrkiewicz, Pan Zbigniew Rulski i Pan Piotr Jaskułkowski twierdzą, że według ich wiedzy oraz przekazów przodków przedmiotowa działka stanowiła i stanowi wspólnotę gruntową i pochodzi z ukazu carskiego. Jednakże świadkowie nie przedstawili dokumentów potwierdzających w/w fakty. Wątpliwości tutejszego Organu wzbudza opis osób, które użytkowały i użytkują przedmiotową działkę, gdyż wskazuje on, że użytkowanie przedmiotowej działki było dowolne, a uprawnienie do jej użytkowania nie przechodzi na następne osoby zgodnie z zasadami opisanymi w art. 27 – 29 ustawy z 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Również twierdzenie, że w/w osoby nic nie wiedzą na temat sporów dotyczących prawa własności przedmiotowej działki nie znajduje swojego odzwierciedlenia w aktach sprawy, gdyż większość świadków wskazała, że był to grunt należący do ogółu mieszkańców Czerska, wbrew temu, co sądzą w/w świadkowie. Również fakt, że grunt był użytkowany w sposób rolniczy nie świadczy o tym, że nie może stanowić własności wsi jako ogółu mieszkańców. Z punktu widzenia regulacji zawartych w ustawie z 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych sporządzanie umów dzierżawy z „uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej” jest nielogiczne i nieoparte przepisami prawa. Z jednej strony Pan Zbigniew Rulski wskazuje, że przedmiotowy grunt należy do wspólnoty, jednocześnie zeznając, że prawo użytkowania można było nabyć w drodze licytacji. Świadek wskazał również, że przed II Wojną Światową ten

Strona 10 z 17

Decyzja nr H-2/2023

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-43, wew. 352

teren był traktowany jak „ogólny pasternik”, co również wyklucza, aby jego użytkowanie było powiązane z uprawnieniem do udziału we wspólnocie gruntowej. Powyższe potwierdzają również zeznania Pana Piotra Jaskułkowskiego, który wskazał, że możliwość użytkowania gruntu była dostępna dla każdego rolnika, jeśli ktoś inny zrezygnował z użytkowania.

Wątpliwości tutejszego Organu zwróciły również zeznania Pana Mieczysława Dąbrowskiego i Pana Macieja Radomskiego, którzy w swoich zeznaniach wskazywali, że słyszeli, że grunty należały do wspólnoty, nie słyszeli o sporach, nie słyszeli o dzierżawieniu gruntów ani nie słyszeli o tym, aby wieś, jako ogół mieszkańców, podejmowała decyzje w sprawie przedmiotowej działki. W/w osoby nie wykazały swojego bezpośredniego powiązania z przedmiotową działką (w odróżnieniu od innych świadków, którzy faktycznie użytkowali ten grunt, którzy brali udział w licytacjach, itd.). Pan Mieczysław Dąbrowski nie posiada wiedzy na temat własności przedmiotowej działki, a także przyznał, że nie zna historii przedmiotowego gruntu. Powyższe zeznania tutejszy Organ ocenia jako nieobiektywne i nieoparte dowodami, gdyż opierają się na zasłyszanych historiach przekazywanych przez osoby zaangażowane w niniejszą sprawę. W związku z uwidocznionym w niniejszym postępowaniu sporem jednoznacznie można wysnuć wniosek, że w/w świadkowie nie posiadają rzetelnych informacji, popartych własnymi doświadczeniami albo dokumentami. Ponadto dla tutejszego Organu niezrozumiała jest sytuacja, w której świadek zeznaje, że słyszał, że grunt należy do wspólnoty gruntowej, jednak nie wie on, czyją ten teren jest własnością.

Podsumowując zeznania w/w osób, którym tutejszy Organ nie dał wiary należy zaznaczyć, że w/w świadkowie podawali wykluczające się wzajemnie informacje, nie mające swojego poparcia w materiale dowodowym, a także wyrażały się nieobiektywnie i niejasno.

Tutejszy Organ nie dał wiary dowodom przedłożonym przez niektórych świadków, w szczególności: dowodom wpłaty, pokwitowaniom, zawiadomieniom o wysokości i terminach obowiązkowych dostaw zwierząt rzeźnych, poleceniom wyjazdu służbowego, upomnieniom Spółki Wodnej, kwitom na otrzymane opłaty tytułem podatku gruntowego, nakazom płatniczym na podatek gruntowy. Powyższe wynika z faktu, że w/w dokumenty nie zawierają jednoznacznej informacji, która odnosiłaby się do numeru przedmiotowej działki lub wskazania jej lokalizacji. W ocenie tutejszego

Organu dokumenty te mogłyby odnosić się również do innych gruntów należących do osób wymienionych w tychże dokumentach znajdujących się na terenie Czerska. Tym samym nie jest możliwe jednoznaczne udowodnienie powiązania w/w dokumentów z przedmiotową działką.

Odmienne stanowisko tutejszy Organ zajął w odniesieniu do przedstawionych decyzji w sprawie wymiaru podatku rolnego, w których została wymieniona przedmiotowa działka. Przedstawione decyzje odnoszą się do przedmiotowego gruntu, jednakże nie posiadają wartości dowodowej, mimo że znajdują się w aktach niniejszej sprawy. Zgodnie z art. 75 § 1 ustawy z 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego *„jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem”*. Decyzje podatkowe nie mogą stanowić dowodu, gdyż nie mogą przyczynić się do wyjaśnienia niniejszej sprawy. Powyższe wynika z art. 21 ust. 1 ustawy z 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne, który stanowi, że *„podstawę [...] wymiaru podatków [...] stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków”*. A zatem nie może dziwić fakt, że Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria wydał decyzje w sprawie wymiaru podatku rolnego dla podatnika „Wspólnota Gruntowa wsi Czersk”, która faktycznie jest ujawniona w ewidencji gruntów i budynków do chwili obecnej. W/w decyzje jedynie opierają się na danych ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków, nie przesądzając tym samym o faktycznym prawie do nieruchomości podmiotu ujawnionego w tej ewidencji. A zatem przyjęcie dowodu z w/w decyzji byłoby sprzeczne logice, a także wbrew obowiązującym przepisom prawa.

Na uwagę zasługują zeznania pozostałych osób zaprotokołowane w trakcie przesłuchań. Większość świadków opowiadała o tym, że przedmiotowa działka mogła być użytkowana przez mieszkańców Czerska, a użytkownicy byli wyłaniani w drodze licytacji, w których wygrywali najlepsi oferenci. Według świadków użytkownicy zmieniali się, a więc ich udział w użytkowaniu przedmiotowej działki miał charakter dowolny. Licytacje były organizowane przez wiele lat, co do dokładnego czasu zeznania świadków nie są jednoznaczne, powyższe jednak nie dziwi, gdyż większość świadków to osoby starsze. Świadkowie zgodnie zeznali, że ten teren był użytkowany rolniczo, zarówno poprzez uprawę zbóż i warzyw, jak i poprzez wypasanie zwierząt. Z powyższego również wynika, że sposób wykorzystywania gruntu był dowolny i zależał od potrzeb danego użytkownika. Tutejszy Organ nie odnalazł dokumentów, które świadczyłyby o podziale przedmiotowej działki na mniejsze części, co potwierdzają również zeznania świadków, z których wynika, że podział części gruntów pomiędzy

Strona 12 z 17

Decyzja nr H-2/2023

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-43, wew. 352

użytkownikami był umowny i mógł się zmieniać. Na szczególną uwagę zasługują nazwy zwyczajowe, które mieszkańcy Czerska używali w odniesieniu do przedmiotowego terenu, tj. „ziemia Czerska”, „ogólny pasternik Czerska”, „ziemie czerskie”, „grunty miejskie”, „ogólny pasternik”, „grunt gospodarzy czerskich”. Wszystkie wymienione określenia, w ocenie tutejszego Organu, świadczą o tym, że przedmiotowa działka należała do wsi, jako do ogółu jej mieszkańców, a także, że była ogólnodostępna i wykorzystywana w celu zaspokojenia potrzeb wynikających z prowadzenia gospodarstw rolnych.

W toku analizy materiału dowodowego nie sposób nie zwrócić uwagi na umowy dzierżawy zawierane pomiędzy zainteresowanymi użytkownikami, a „Wspólnotą Gruntową wsi Czersk”. Z umów wynika, że dzierżawca jest zobowiązany zapłacić określoną kwotę dzierżawy, a także uiścić podatek od nieruchomości proporcjonalnie do użytkowanego gruntu. W/w umowy również zaprzeczają teorii, aby przedmiotowa działka stanowiła własność Wspólnoty Gruntowej wsi Czersk. Z ustawy z 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, a także zarządzenia Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 1964 roku w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej wynika, że osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej powinny utworzyć spółkę dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej, a spółkę reprezentuje zarząd. W/w umowy dzierżawy były podpisywane przez dzierżawcę oraz Sołtysa wsi Czersk. Tutejszy Organ nie odnalazł dokumentów świadczących o tym, aby przedmiotowa działka była gruntem należącym do Wspólnoty Gruntowej wsi Czersk, a także brak jest dokumentów potwierdzających, że taka wspólnota gruntowa w ogóle istniała. Gdyby faktycznie użytkownicy byli uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej, do której należałaby przedmiotowa działka, sporządzanie umów dzierżawy byłoby niepotrzebne, gdyż użytkowanie przedmiotowej działki wynikałoby z uprawnienia do udziału we wspólnocie.

W toku niniejszego postępowania geodeta uprawniony – Pani Barbara Gutowska przeprowadziła badanie zbiorów dokumentów znajdujących się w Archiwum Państwowym w Grodzisku Mazowieckim, a także w Sądzie Wieczystoksięgowym w Piasecznie w poszukiwaniu tabeli nadawczej miasta Czerska (sprawozdanie z czynności szukania tabeli nadawczej miasta Czerska z 8 grudnia 2016 roku). Geodeta uprawniony – Pani Barbara Gutowska nie odnalazła tabeli nadawczej dla miasta Czerska, jednakże zbadała dokumenty znajdujące się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Z mapy i rejestru poscaleniowego wynika, że działka

Strona 13 z 17

Decyzja nr H-2/2023

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-43, wew. 352

o obecnym numerze 901/2 o powierzchni 11,46 ha położona w obrębie Czersk, stanowi część dawnej działki nr 298 o powierzchni 13,0473 ha. Geodeta uprawniony – Pani Barbara Gutowska zweryfikowała informacje o wpisanym w rejestrze właścicielu („Grunty ukazowe m. Czersk zapisane w tabeli nadawczej m. Czersk Kasa miejska osady Czersk”) z doktorem historii Panem Włodzimierzem Bagieńskim, który stwierdził, że w procesie scalenia w 1933 roku został określony właściciel (posiadacz) i w/w dokumenty są podstawą dochodzenia prawa własności do tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 140) wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości rolne oraz obszary wodne:

- 1) 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 albo kilku wsi;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) użytkowane wspólnie przez mieszkańców dawnych okolic i zaścianków oraz należące do wspólnot urbarialnych i spółek szatańskich;
- 5) 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;
- 6) zapisane w księgach wieczystych (gruntowych) jako własność gminy (gromady), jeżeli w księgach tych istnieje zapis o uprawnieniu określonych grup mieszkańców gminy (gromady) do wieczystego użytkowania i pobierania pożytków z tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 w/w ustawy uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są osoby fizyczne lub prawne posiadające gospodarstwa rolne, jeżeli w ciągu ostatniego roku przed dniem wejścia w życie ustawy faktycznie korzystały z tej wspólnoty.

Zgodnie z art. 8e w/w ustawy w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, o których mowa w art. 6a, starosta wydaje decyzję o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie.

Dla ustalenia czy dana nieruchomość należała w dniu 5 lipca 1963 roku do wspólnoty gruntowej, istotny jest jej stan prawny w okresie poprzedzającym tę datę, w szczególności w okresie jednego roku poprzedzającym w/w datę. Konieczne jest również ustalenie, czy przed dniem wejścia w życie ustawy przedmiotowa nieruchomość została faktycznie nadana na wspólną własność określonej grupy osób.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zapisy rejestru pomiarowego gruntów Czerska; rok 1933; gmina Góra Kalwaria, nr KEM-GÓR.K-M-2173 sporządzonego przy pracach scaleniowych na podstawie zapisów w tabeli nadawczej m. Czersk, odnoszącej się do gruntów ukazowych os. Czersk, gdzie jako dane właścicieli lub posiadaczy wpisano: „*Grunty ukazowe os. Czersk zapisane w tabeli nadawczej m. Czerska, Kasa miejska osady Czersk*”. „Kasa miejska” to określenie, które było używane w zaborze rosyjskim i obecnie odpowiada określeniu „mienie komunalne”, inaczej własność (majątek) miasta. Faktycznie w prawie carskim panowało specyficzne rozumienie pojęcia prawa własności, a sam car nadawał i odbierał prawo własności na swoich warunkach. Określenie „kasa miejska”, w ocenie tutejszego Organu, oznacza nieruchomość, którą car nadał (tj. przekazał do dyspozycji) miastu. Przekładając powyższe na obowiązujące obecnie realia, przedmiotowy grunt stanowił własność miasta Czerska, a po odebraniu mu praw miejskich – własność wsi. Kwestia zmiany statusu prawnego Czerska, który do 1869 roku miał prawa miejskie, które zostały mu odebrane, potwierdza różnorodność zapisów ujawnionych w rejestrach znajdujących się w tutejszym zasobie. Wówczas nie budzi wątpliwości fakt, że grunt ten należał do podmiotu określanego jako „Wspólnota Wiejska”, czyli ogółu mieszkańców, który nie jest jednoznaczny z określeniem Wspólnoty Gruntowej wsi.

Dostarczony przez Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria dokument, tj. kopia fragmentu Dziennika Wojewódzkiego dla Obszaru Województwa Warszawskiego z 1939 roku, jest spójny z informacjami zapisanymi w rejestrze pomiarowym gruntów

Czerska; rok 1933; gmina Góra Kalwaria nr KEM-GÓR.K-M-2173 sporządzonym przy pracach scaleniowych na podstawie zapisów w tabeli nadawczej m. Czersk odnoszącej się do gruntów ukazowych os. Czersk.

Materiały zebrane w toku niniejszego postępowania w zupełności pozwalają ocenić, że brak jest przesłanek do wydania decyzji orzekającej o ustaleniu listy osób uprawnionych do udziału we Wspólnocie Gruntowej wsi Czersk, gdyż taka wspólnota nie istniała. Ustawa z 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nie zawiera artykułu, na podstawie którego tutejszy Organ mógłby orzec o odmowie ustalenia, że przedmiotowa działka nie stanowiła gruntów należących do wspólnoty gruntowej, jednakże w ocenie tutejszego Organu logiczne jest, że skoro nie istniała Wspólnota Gruntowa wsi Czersk, nie mogła posiadać żadnego gruntu. Dlatego należy stwierdzić, że w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 901/2 z obrębu 0015 Czersk, gmina Góra Kalwaria, nie ma podstaw do wydania decyzji, że stanowiła ona własność wspólnoty gruntowej.

Wobec powyższego stanu prawnego i faktycznego należy stwierdzić jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego (pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa) za pośrednictwem Starosty Piaseczyńskiego, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Geodeta Powiatowy
z up. Starosty Piaseczyńskiego
dr inż. Monika Jaroszevska
(podpisano elektronicznie)

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria
ul. 3-go Maja 10
05-530 Góra Kalwaria
2. Mieszkańcy Wsi Czersk
w sposób określony w art. 8 ust. 6
ustawy z dnia 29.06.1963 r.
o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych
3. Pani Urszula Wroniewicz
Sołtys wsi Czersk
4. Starostwo Powiatowe w Piasecznie - Biuro Promocji (BIP)
ul. Chyliczkowska 14
05-500 Piaseczno
5. Elektroniczna tablica ogłoszeń
Starostwa Powiatowego w Piasecznie
6. r. pr. Katarzyna Kulma
reprezentująca
Pana Tomasza Szynkiewicza
Pana Edwarda Rulskiego
Pana Karola Strzałkowskiego
7. Pani Ewa Szynkiewicz
8. a/a – 2 egz.

