

D e c y z j a

Działając na podstawie art. 1 ust. 1 oraz art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 140) oraz na podstawie upoważnienia Nr ZP.077.23.2019 z dnia 31.05.2019 r. wydanego przez Starostę Żywieckiego, do wydawania decyzji i postanowień administracyjnych przez Dyrektora Wydziału Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, po rozpatrzeniu wniosku Pana J. Cz. zam. 34-335 Korbielów,

Starosta Żywiecki

uznaje działkę ewidencyjną nr 5324 o pow. 81.7400 ha położoną w obrębie Sopotnia Wielka za wspólnotę gruntową „Hala Cudzychowa”.

UZASADNIENIE

Dnia 20.03.2025 r. do Starosty Żywieckiego jako organu ewidencyjnego wpłynął wniosek Pana J. Cz. zam. 34-335 Korbielów o uznanie działki ewidencyjnej nr 5324 położonej w obrębie Sopotnia Wielka za wspólnotę gruntową „Hala Cudzychowa” w trybie przepisu art. 8a ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 140).

Starosta Żywiecki zawiadomieniem z dnia 04.04.2025 r., działając na podstawie art. 61 §1 i §4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Za stronę postępowania organ dopuścił Pana Sz. K. zam. Sopotnia Wielka oraz Pana W. D. zam. Sopotnia Wielka, którzy jak wynika ze złożonego wniosku oraz protokołu z Zebrania wspólnoty gruntowej „Hala Cudzychowa” (działka ewidencyjna 5324 położona w obrębie Sopotnia Wielka) zwołanego na dzień 03.10.2022 r. w Korbielowie, wykonują zadania Zarządu Wspólnoty. Wobec prawdopodobieństwa, że oprócz stron wezwanych, uczestnikami w postępowaniu mogą być strony nieznane organowi, przedmiotowe zawiadomienie stosownie do art. 91 § 3 KPA zostało wywieszone na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń tut. Starostwa al. Wolności 2, Żywiec, na Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Żywcu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Jeleśnia ul. Plebańska 1, Jeleśnia.

Z przeprowadzonej analizy przedłożonych dokumentów oraz z informacji zawartych we wniosku Pana J.Cz. wynika, że zgodnie z załączonym do wniosku opracowaniem geodezyjnym wykonanym przez geodetę uprawnionego mgr inż. P. B. dnia 20.12.2024 r. parcele I. kat. 3002, 3004, 3005 i 3006 częściowo odpowiadają działce ewidencyjnej 5324 obręb Sopotnia Wielka. Porównując dostępne mapy można stwierdzić, że działce nr 5324 położonej w Sopotni Wielkiej odpowiadają

w całości parcele I. kat. 3004, 3005, 3006 i część parceli oznaczona na mapie jako I. kat. 3002, która podzieliła się i w LWH 601 figuruje I. kat. 3002/13. Jednoznaczna identyfikacja działki nr 5324 obręb Sopotnia Wielka z parcelami katastralnymi dawnej gminy katastralnej Sopotnia Wielka jest jednak niemożliwa. W spisie parcel w księgach wieczystych nie odnaleziono parcel I. kat. 3004 i 3006. Dla działki 5324 przeprowadzono ustalenie przebiegu granic (operat P.2417.2024.4305 przyjęty do PZGiK w dniu 08.10.2024 r.). Działka nr 5324 od południa przylega do granicy państwa, a na pozostałych kierunkach graniczy z działkami Lasów Państwowych. Granice w/w działki zostały potwierdzone przez upoważnionych leśniczych podczas ustalania przebiegu granic. Parcele I. kat. 3002/13 i 3005 położone w gm. kat. Sopotnia Wielka decyzją Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Żywcu Nr PBG-IV-40/34/67 z dnia 01.03.1967 r. zostały uznane za wspólnotę gruntową w trybie przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Powyższa decyzja została uchylona decyzją Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie Nr L.WBG-IV-40/9/67 z dnia 3.08.1967r. W uzasadnieniu w/w decyzji znajduje się informacja, że odwołanie dotyczyło jedynie wykazu osób uprawnionych. W odwołaniu nie zakwestionowano zatem, że w/w nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową. Parcele katastralne m.in. I. kat. 3002/13 i 3005 objęte są księgą wieczystą BB1Z/00006737/5. W dziale II tej księgi wieczystej prawo własności wpisano na rzecz osób fizycznych w częściach ułamkowych. Z danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków założonym w 1969 r. obręb Sopotnia Wielka wynika, że działka nr 5324 o pow. 81.7400 ha została ujawniona jako władanie na zasadach samoistnego posiadania, a jako władający przedmiotową nieruchomością w częściach ułamkowych zostały ujawnione osoby fizyczne. Ponadto w rejestrze gruntów dla przedmiotowej nieruchomości znajduje się adnotacja – Hala Cudzychowa.

Zgodnie z przedłożonymi do wniosku, który wpłynął do tutejszego organu w dniu 20.03.2025 r. dokumentami oraz informacjami zawartymi w przedmiotowym wniosku wspólnota do chwili obecnej działa jako wspólnota gruntowa na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Zgodnie z oświadczeniem Pana J. Cz. cytuję: „wspólnota od lat 60-tych do chwili obecnej prowadzi gospodarkę leśną. Prowadzona była wycinka drzew. Proporcjonalnie do posiadanych udziałów uprawnieni otrzymywali ekwiwalent pieniężny za sprzedane drewno. Odpowiednio też przez te wszystkie lata były dokonywane odnowienia zadrzewienia, czego efekty są obecnie widoczne na gruncie. Działał Zarząd, odbywały się zebrania. Dokonywały się na przestrzeni lat zmiany w Zarządzie.” Z dołączonych do wniosku dokumentów wynika, że dla przedmiotowej Wspólnoty działał Zarząd oraz odbywały się zebrania członków wspólnoty. Z zebrań tych były spisywane protokoły, z których wynika, że członkowie wspólnoty dokonywali wyborów Zarządu Wspólnoty. Ponadto w protokołach znajdują się informacje o podejmowanych przez wspólnotę działaniach takich jak: wycinka drzew, sprzedaż drewna, podział drewna na udziałowców, a także informacje o ustaleniach w sprawie wynagrodzenia dla pilarzy i diet dla członków Zarządu. Ponadto w aktach wspólnoty znajdują się sprawozdania w których ujęte zostały przychody osiągnięte ze sprzedaży drewna, a także poniesione koszty w związku z prowadzoną gospodarką leśną. W dołączonej do wniosku dokumentacji znajduje się również umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.05.2019 r. w Korbielowie pomiędzy Halą Cudzychową reprezentowaną przez J.Cz. i Sz.K., a Alfa Golf Sp. z o.o. (dzierżawcą),

reprezentowaną przez A. G. -Prezesa Zarządu. Na podstawie w/w umowy wydzierżawiający tj. Hala Cudzychowa oddała dzierżawcy do używania działkę ewidencyjną nr 5324 położoną w miejscowości Sopotnia Wielka.

W postępowaniu dowodowym, w celu uzyskania dodatkowych wyjaśnień, dnia 28.05.2025 r. w siedzibie Wydziału GKN Starostwa Powiatowego w Żywcu, al. Wolności 2 odbyła się rozprawa administracyjna w sprawie uznania działki ewidencyjnej nr 5324 położonej w obrębie Sopotnia Wielka za wspólnotę gruntową „Hala Cudzychowa”. Zgodnie z oświadczeniem Pana Cz. i Pana K. wspólnota „Hala Cudzychowa” stanowi jednie działkę nr 5324 położoną w Sopotni Wielkiej. Granice działki są Panom znane, są zaznaczone kopcami i kamieniami, zostały okazane Zarządowi przez geodetę. Działka graniczy z nieruchomościami Lasów Państwowych. Obecnie działka jest dzierżawiona, a osoba dzierżawiąca działkę na podstawie umowy, kosi ją za co pobiera dotacje z Unii Europejskiej. Brak jest innych dzierżaw poza wydzierżawianiem działki pod koszenie. W lesie znajdują się wiekowe drzewa, które z uwagi na trudny teren i złe dojście do nich nie są obecnie ścinane. W lesie znajduje się również młodnik - trzy lata temu z wygospodarowanych za dzierżawę pieniędzy Zarząd zakupił sadzonki, które zostały zasadzone. Od lat 60-tych do lat 80-tych ubiegłego wieku na działce były wypasane owce. Prowadzona była również ścinka drzew, a ostatnia miała miejsce mniej więcej 10/15 lat temu. Zarząd oświadczył, że nie posiada decyzji o uznaniu wspólnoty i nie posiada informacji, czy w sprawie decyzji z lat 60-tych, która została uchylona były podejmowane dalsze działania w celu wydania nowej decyzji. Ponadto zgodnie ze złożonymi oświadczeniami Zarząd Wspólnoty działa od lat 60-tych ubiegłego wieku. Obecnie na rozprawie osoby pamiętają kto pełnił funkcję Zarządu Wspólnoty na przestrzeni lat. Jak oświadczyli Panowie Cz. i K. na przedmiotowej działce brak jest dróg publicznych i działka nie jest wykorzystywana na cele publiczne i społeczne. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Pana K. i Cz. nikt nie rości i nie rościł sobie praw do przedmiotowej działki, nie toczyły się postępowania w jej zakresie. Cały czas od lat 60-tych ubiegłego wieku z nieruchomości tej korzystają uprawnieni, względnie ich następcy prawni. Jeżeli chodzi o kwestię zapłaty podatku od nieruchomości to obecnie każdy udziałowiec płaci podatki za siebie, a ich wysokość jest ustalana na podstawie danych zawartych w EGiB. Dawniej wspólnota płaciła jeden podatek, w całości.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości rolne, leśne oraz obszary wodne, zatem za nieruchomość, która jest uznana za wspólnotę gruntową w trybie powyższej ustawy powinna być uznana taka nieruchomość, na której korzystający z niej uprawnieni prowadzą gospodarkę rolną, leśną lub wodną. W przedmiotowej sprawie na nieruchomości posiadającej użytki leśne i rolne od lat 60-tych ubiegłego wieku jest prowadzona gospodarka leśna związana z prowadzonymi wycinkami drzew, sadzeniem młodnika oraz sprzedażą drewna. Ponadto dawniej prowadzona była również gospodarka rolna związana w wypasem owiec. Obecnie działka zgodnie z oświadczeniem przewodniczącego Zarządu jest dzierżawiona pod koszenie. Zatem zgodnie z powołanym wyżej przepisem członkowie wspólnoty od lat 60-tych ubiegłego wieku do chwili obecnej użytkują przedmiotową działkę prowadząc na niej w/w gospodarkę i pobierają z tego tytułu pożytki.

Zgodnie z treścią art. 3 nie zalicza się do wspólnot gruntowych nieruchomości lub ich części określonych w art. 1 ust. 1, jeżeli do dnia 31 grudnia 1962 r., a w przypadku lasów i gruntów leśnych do dnia 30 września 1960 r. zostały podzielone na działki indywidualne pomiędzy współuprawnionych albo uległy zasiedzeniu oraz jeżeli przed dniem 1 stycznia 2011 r. zostały prawnie lub faktycznie przekazane na cele publiczne lub społeczne. Zebrany materiał dowodowy oraz zeznania świadków potwierdzają, że działka 5324 położona w Sopotni Wielkiej nie została przekazana na cele publiczne lub społeczne, nie została również podzielona na działki indywidualne między współdziałowców, ani nie uległa zasiedzeniu.

Zgodnie ze stanowiskiem zawartym w wyroku WSA w Lublinie z dnia 09.03.2021 r., II SA/Lu 637/20: „decyzje wydawane na podstawie wskazanych przepisów ustawy (art. 8a i 8e) mają charakter deklaratoryjny. Współcześnie nie jest możliwe tworzenie nowych wspólnot gruntowych, wyklucza to również treść art. 1 ustawy, wskazujący, jakie nieruchomości stanowią wspólnoty gruntowe.” Zgodnie z zebrany materiał dowodowy ustalono, że wspólnota gruntowa „Hala Cudzychowa” działa nieprzerwanie od lat 60-tych ubiegłego wieku do chwili obecnej na działce ewidencyjnej nr 5324 położonej w obrębie Sopotnia Wielka.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz przepis art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 140), który stanowi, że Starosta wydaje decyzję, o ustaleniu, które nieruchomości spośród nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1, stanowią wspólnotę gruntową należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do przepisu art. 8b ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych decyzję doręcza się poprzez ogłoszenie za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Żywcu oraz wywieszenie jej na tablicach ogłoszeń tutejszego Organu oraz Urzędu Gminy Jeleśnia ul. Plebańska 1 na okres 14 dni. Po upływie tego okresu decyzję uważa się za doręczoną.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Wojewody Śląskiego za pośrednictwem Starosty Żywieckiego w terminie 14-tu dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymują :

1. J.Cz.
34-335 Korbielów,
2. Sz. K.
Sopotnia Wielka
34-341 Sopotnia Wielka,
3. W. D.
Sopotnia Wielka
34-341 Sopotnia Wielka,
4. a/a (2 egzemplarze)