

KONSPEKT WYKŁADÓW –

SCALENIA GRUNTÓW - PROBLEMATYKA WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

Ustawa o scaleniu i wymianie gruntów nie zawiera żadnych rozstrzygnięć dotyczących specyficznej formy własności jakie stanowią wspólnoty gruntowe.

Ustawa w art. 2 ust. 4 dopuszcza jedynie możliwość likwidacji współwłasności za zgodą współwłaścicieli. Wówczas w procesie scalenia można wydzielić odrębne dla każdego współwłaściciela grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności.

Status prawny wspólnoty

Status prawny, rodzaje nieruchomości tworzących wspólnotę określa ustawa z 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 63 poz. 169 z późniejszymi zmianami). Ustawa określiła przedmiotowe uwarunkowania wspólnoty gruntowej stanowiąc, że wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są nieruchomości rolne, leśne 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 urządzenia 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) użytkowanie wspólnie przez mieszkańców dawnych okolic i zaścianków oraz należące do wspólnot urbarialnych i spółek szłaśniczych,
- 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 wpis o uprawnieniu określonych grup mieszkańców gminy (gromady) do wieczystego użytkowania i pobierania pożytków z tych nieruchomości,

7) stanowiące dobro gromadzkie (gminne) będące we wspólnym użytkowaniu na terenach województw rzeszowskiego, krakowskiego oraz powiatu cieszyńskiego województwa katowickiego.

Oprócz wymienionych wspólnot gruntowych podlegają zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie także nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi.

Podmiotowe uwarunkowania wspólnoty gruntowej ustawa określiła następująco:

- 1) 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.
- 2) Jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia, uprawnionymi do udziału w takiej wspólnocie są osoby fizyczne lub prawne zamieszkujące lub mające siedzibę na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę, lub osoby zamieszkujące na terenie innej miejscowości, a prowadzące gospodarstwo rolne, chyba że w okresie 5 lat przed wejściem w życie ustawy osoby te faktycznie ze wspólnoty nie korzystały.
- 3) Niekorzystanie ze wspólnoty gruntowej w okresie wymienionym w p. 1 i 2 nie powoduje utraty uprawnień, jeżeli spowodowane to było klęską żywiołową, wypadkami losowymi lub innymi szczególnymi względami.

Starosta ustala, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie. Wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykaz obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkość przysługujących im udziałów we wspólnocie ustala, w drodze decyzji, starosta. Dla obszarów gmin projekty takich wykazów sporządzają wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast).

Obszary gruntów osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej określa się według danych uwidocznionych w ewidencji gruntów.

Udziały poszczególnych uprawnionych we wspólnocie gruntowej określa się w idealnych (ułamkowych) częściach.

Wielkość udziałów uprawnionych do korzystania ze wspólnoty gruntowej ustala się w ten sposób, że połowę wspólnoty dzieli się pomiędzy uprawnionych w równych częściach,

drugą zaś połowę - proporcjonalnie do obszarów gruntów posiadanych przez każdego z uprawnionych, a położonych na obszarze tej samej lub graniczącej z nią gminy.

Wielkość udziałów we wspólnocie gruntowej ustala się na podstawie dokumentów, a w razie ich braku - według stanu faktycznego; udziały osób, które utraciły uprawnienia do korzystania ze wspólnoty, dzieli się pomiędzy uprawnionych w równych częściach.

W razie potrzeby wydzielenia ze wspólnoty gruntowej udziału Państwa udział ten wydziela się przy uwzględnieniu wartości wspólnoty gruntowej; wartość tę określa się na zasadach i w sposób przewidziany w przepisach o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

Dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych. Dotychczasowe księgi wieczyste tracą moc i podlegają zamknięciu.

Zagospodarowanie wspólnoty

Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych określiła szczegółowo warunki ich funkcjonowania stanowią że:

- 1) Osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej powinny utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty.
- 2) Utworzenie spółki następuje w drodze uchwały powziętej większością głosów uprawnionych do udziału we wspólnocie przy obecności przynajmniej ich połowy.
- 3) Jeżeli w skład wspólnoty wchodzi również lasy, grunty leśne lub nieużytki przeznaczone do zalesienia (art. 6 ust. 2), do zagospodarowania takich gruntów może być utworzona odrębna spółka.

Spółka jest osobą prawną i działa na podstawie statutu.

Członkami spółki są osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej.

Statut spółki, jak również jego zmiany, zatwierdza właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta). Z chwilą zatwierdzenia statutu spółka nabywa osobowość prawną.

Nazwa spółki i skład zarządu spółki oraz obszar wspólnoty gruntowej i wykazy uprawnionych do korzystania z tej wspólnoty podlegają z urzędu wpisowi do ewidencji gruntów i budynków. Wszelkie późniejsze zmiany w obszarze wspólnoty gruntowej i w wykazie osób uprawnionych, jak również zmiana statutu i zmiany w składzie osobowym zarządu, zgłasza do ewidencji zarząd spółki.

Przy podejmowaniu uchwały na zebraniach członków spółki każdy członek ma prawo tylko do jednego głosu bez względu na wielkość jego udziału w tej wspólnocie.

Za zobowiązania spółki odpowiada spółka całym swoim majątkiem.

Członkowie spółki odpowiadają za zobowiązania spółki tylko do wysokości wartości ich udziałów w tej wspólnocie, jeżeli chodzi jednak o zobowiązania spółki utworzonej do zagospodarowania gruntów odpowiednio do wysokości udziału w korzyściach osiągniętych z tych gruntów.

Rozporządzanie wspólnotami gruntowymi

Zbycie, zamiana, jak również przeznaczenie na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części oraz zaciąganie pożyczek pieniężnych przez spółkę może nastąpić tylko za zgodą właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W razie sprzedaży nieruchomości stanowiącej wspólnotę gruntową, gminie przysługuje prawo pierwokupu. Przepis nie ma zastosowania w razie zbycia wspólnoty gruntowej na rzecz Państwa, jak również w razie zamiany gruntów wchodzących w skład wspólnoty na grunty państwowe. Przepis również nie ma zastosowania do tej części gruntów wchodzących w skład wspólnoty gruntowej, która została wyznaczona na cele budowlane na podstawie przepisów o terenach budowlanych na obszarach wsi bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Udział we wspólnocie gruntowej może być zbywany wyłącznie w całości i tylko na rzecz osoby posiadającej już udział w tej wspólnocie oraz na rzecz osób posiadających gospodarstwa rolne w tej samej wsi lub we wsiach przylegających do wspólnoty.

Zbycie udziału we wspólnocie gruntowej następuje w formie aktu sporządzonego na piśmie i zatwierdzonego przez właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W razie zbycia wszystkich gruntów gospodarstwa rolnego przez uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej udział w tej wspólnocie przechodzi na nabywcę tego gospodarstwa.

W razie zbycia części gruntów gospodarstwa rolnego, udział we wspólnocie gruntowej zachowuje dotychczasowy właściciel, chyba że na podstawie umowy odstąpi swe uprawnienia nabywcy. Jeżeli jednak zbywca pozostawia sobie obszar użytków rolnych nie większy niż 0,1 ha, udział we wspólnocie gruntowej przechodzi na nabywcę.

Jeżeli gospodarstwo rolne, z którego posiadaniem był związany udział we wspólnocie gruntowej, zostało podzielone na części w drodze działu spadku lub wyjścia ze

współwłasności, udział we wspólnocie ulega podziałowi proporcjonalnie do obszaru tych części.

Uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej stanowiącej w całości lub w części lasy, grunty leśne lub nieużytki przeznaczone do zalesienia mogą się zrzec na rzecz Skarbu Państwa uprawnień do udziału we wspólnocie w zakresie obejmującym te lasy, grunty leśne i nieużytki. Zrzeczenie się udziału następuje w formie aktu sporządzonego na piśmie i zatwierdzonego przez właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Podziały wspólnot

Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych rozstrzyga jednoznacznie w art. 5. że:

1. Wspólnoty gruntowe nie mogą być dzielone pomiędzy uprawnionych do udziału w tych wspólnotach.
2. Podział wspólnoty gruntowej następuje włącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniem, za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnocie.