

## KONSPEKT WYKŁADÓW

### WYMIANY GRUNTÓW

Procedura wymiany gruntów realizowana jest zgodnie z zapisami wyżej omawianej ustawy o scaleniu i wymianie gruntów. Procedura wymiany gruntów ma na celu zgodnie z zapisami art. 5. racjonalne ukształtowania gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych. Jeśli zachodzi potrzeba zmiany ich położenia w drodze wzajemnej wymiany, wymiana taka może być dokonana na zgodny wniosek właścicieli tych gruntów, a w przypadku gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – za zgodą Agencji. Wymianą mogą być objęte również grunty z zabudowaniami.

Wymianą mogą być objęte grunty położone na terenie jednej lub kilku gmin. W przypadku wymiany gruntów z zabudowaniami wartość budynków określa się według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, chyba że strony uzgodnią inne zasady rozliczeń.

Istniejące niuanse w obu procedurach dotyczą pewnych aspektów związanych głównie z tym, że najczęściej liczba uczestników wymiany gruntów jest znacznie mniejsza niż scalenia gruntów.

Jeżeli postępowaniem wymiennym mają być objęte grunty położone na terenie dwóch lub więcej gmin, właściwy do prowadzenia postępowania jest starosta, na którego terenie działania posiada grunty największa liczba uczestników postępowania, a w razie równej ich liczby – starosta, na którego terenie działania znajduje się największy obszar gruntów obejmowanych wymianą (art. 6. )

Wszczęcie postępowania wymiennego następuje w drodze postanowienia starosty (art. 7).

Postanowienie o wszczęciu postępowania wymiennego w szczególności powinno zawierać:

- określenie granic i powierzchni obszaru wymiany gruntów;
- wykaz uczestników wymiany gruntów;
- przewidywany termin zakończenia prac wymiennych.

Postanowienie o wszczęciu postępowania wymiennego doręcza się uczestnikom wymiany na piśmie.

Etap wydzielania ekwiwalentów gruntów w procesie wymiany (art. 8) ustawy –określa, że uczestnicy wymiany otrzymują grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane gdzie za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3%. Jednak w przypadku postępowania wymiennego dopłaty

między uczestnikami wymiany są regulowane bezpośrednio między nimi. Wysokość dopłat ustala się według cen przyjętych przy szacowaniu gruntów objętych wymianą.

W przypadku braku zgody wszystkich uczestników wymiany na dokonany szacunek, postępowanie wymienne ulega umorzeniu.

W zamian za objęte wymianą lasy i grunty leśne oraz sady, ogrody, chmielniki i inne uprawy specjalne wydziela się użytki możliwie tego samego rodzaju i tej samej jakości. Jeżeli nie jest to możliwe, wydziela się inne użytki i stosuje dopłatę pieniężną, odpowiadającą różnicy wartości drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części składowych gruntów. Za zgodą uczestnika wymiany można wydzielić inne użytki odpowiadające wartości dopłaty (art. 14.pkt.1).

Z chwilą wszczęcia postępowania wymiennego, obejmującego lasy i grunty leśne, wstrzymuje się wydawanie zezwoleń na wyrąb drzew do czasu zakończenia postępowania, a niezrealizowane zezwolenia tracą moc (art.15).

Sąd właściwy do prowadzenia ksiąg wieczystych, na wniosek starosty, uczyni w księdze wieczystej wzmiankę o wszczęciu postępowania wymiennego, a jeżeli nieruchomości nie ma urządzonej księgi wieczystej, wniosek składa się do istniejącego zbioru dokumentów.

Wzmianka w księdze wieczystej lub złożenie wniosku do zbioru dokumentów ma ten skutek, że wszystkie późniejsze zmiany stanu własności jak i obciążeń pozostają bez wpływu na przebieg postępowania wymiennego, chyba że dokonane zostały za zgodą starosty (art. 21).

Artykuł 22 określa, że „projekt wymiany gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Projekt wymiany gruntów określa proponowane granice wydzielonych gruntów oraz następujące zasady obejmowania tych gruntów w posiadanie:

- 1) plony upraw jednorocznych zbiera dotychczasowy właściciel gruntów;
- 2) plony upraw wieloletnich zbiera dotychczasowy właściciel gruntów w okresie do dnia 1 września następnego roku po zakończeniu scalenia, z tym że dotychczasowy właściciel gruntów powinien na ten okres zezwolić uczestnikowi scalenia, któremu przypadły te grunty, na korzystanie z odpowiedniego obszaru swoich gruntów lub dokonać rozliczeń z tego tytułu w inny sposób;
- 3) dotychczasowy właściciel gruntów zabudowanych, do czasu rozbiórki lub przeniesienia zabudowań, powinien zezwolić uczestnikowi scalenia, któremu przypadły te grunty, na korzystanie z odpowiedniego obszaru swoich gruntów lub dokonać rozliczeń z tego tytułu w inny sposób;

4) sposób rozliczeń za pozostałe części składowe gruntów, które przypadły innym uczestnikom scalenia, może być ustalony na zgodny wniosek zainteresowanych (art. 23).

Projekt wymiany wyznacza się na gruncie i okazuje uczestnikom wymiany.

Projekt wymiany gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu, wszyscy uczestnicy wymiany przyjęli go bez zastrzeżeń. (art. 27). Projekt wymiany gruntów zatwierdza, w drodze decyzji, starosta. Decyzja o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów, poza wymogami określonymi w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego, powinna określać:

- obszar wymiany gruntów;
- terminy i zasady objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku wymiany oraz sposoby rozliczeń,;
- przebieg granic nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Decyzję o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów doręcza się uczestnikom wymiany na piśmie (art. 28. 3) .

Decyzja o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów (art. 29) stanowi tytuł do ujawnienia nowego stanu prawnego w księgach wieczystych i podstawę do wprowadzenia uczestników w posiadanie wydzielonych im gruntów. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich do gruntów wydzielonych w zamian za grunty posiadane przed scaleniem lub wymianą.

Obciążenia wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych wymianie na grunty wydzielone w wyniku wymiany.