

**Rada Sołecka
wsi Stara Wieś**

Aktem prawnym regulującym problematykę wspólnot gruntowych jest ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Ustawa nie zawiera definicji wspólnot gruntowych, tylko wylicza nieruchomości traktowane przez ustawodawcę jako wspólnoty.

W skład wspólnot gruntowych wchodzi z mocy prawa grunty:

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 szafaśniczych,

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 wspólnot gruntowych (ust. 1) podlegają zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w niniejszej 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.

Starosta ustala, w drodze decyzji (stosownie do przepisów art. 1 i 3) w/w ustawy które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie, do ustalenia powyższego żąda potwierdzenia warunków o których mowa powyżej (np. wpisu w Księdze Wieczystej dawnej, zeznań świadków).

Wobec powyższego pierwszym krokiem, zmierzającym do utworzenia wspólnoty w Starej Wsi powinno, być zbadanie (i udokumentowanie) czy grunty wpisane w ewidencji gruntów i budynków jako wspólnota wsi Stara Wieś stanowią rzeczywiście wspólnotę gruntową. W tym celu należy szukać (w archiwum państwowym) dokumentów stwierdzających stan prawny tych nieruchomości przed wejściem w życie ustawy, ewentualnie odszukać świadków którzy posiadają wiedzę na ten temat.

Po udokumentowaniu pochodzenia gruntów (potwierdzenia że stanowią wspólnotę gruntową), następnym krokiem jest ustalenie listy osób uprawnionych do udziałów we wspólnocie.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych 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.

Podstawową przesłanką do ustalenia, że danej osobie przysługuje udział we wspólnocie gruntowej jest stwierdzenie, że posiadała ona gospodarstwo rolne oraz co najmniej od 04.07.1962r. do 04.07.1963r. korzystała z gruntów wspólnoty.

Następców prawnych osób, które spełniały powyższe wymogi ustala się na zasadach ogólnych, tj. w drodze stwierdzenia nabycia spadku. Będą to wszyscy spadkobiercy tych osób – udział we wspólnocie ulega podziałowi proporcjonalnie do udziałów w spadku.

Ale 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.

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.

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 określonych w ust. 1, 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.

Podsumowując: w celu ustalenia listy osób uprawnionych należy:

1. Ustalić właścicieli gospodarstw rolnych którzy co najmniej od 04.07.1962r. do 04.07.1963r. korzystali z gruntów wspólnoty.
2. Następnie należy ustalić co się działo z każdym gospodarstwem rolnym, tj. czy właściciele żyją, jeżeli nie to czy są ustaleni następcy prawni, czy gospodarstwo nie zostało podzielone i/lub sprzedane. Jeżeli zostało sprzedane to czy w całości czy też w częściach. A jeżeli w częściach to kto było ostatnim nabywcą gruntów.

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.

Decyzje podaje się do wiadomości uprawnionych do udziału we wspólnocie w sposób przyjęty w danej miejscowości oraz ogłasza się je przez wywieszenie w urzędzie gminy na okres 14 dni. Po upływie tego okresu decyzję uważa się za doręczoną wszystkim uprawnionym do udziału.

Zgodnie z art. 64 § 4 K.P.A. o wszczęciu postępowania należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. Nie jest i nie może być stroną postępowania osoba która w dniu ogłoszenia decyzji nie żyje. W przypadku śmierci jednej ze stron do udziału w postępowaniu należy wezwać spadkobierców, a w przypadku trudności w ich ustaleniu lub wezwaniu do postępowania należy zawieść to postępowanie zgodnie z art. 97§1 pkt 1 K.P.A.

Kodeks Cywilny (art. 922 § 1) stanowi że prawa i obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców w chwili jego śmierci, jednakże dopiero po stwierdzeniu nabycia spadku obowiązuje domniemanie „że osoba która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku jest spadkobiercą”.

Taki stan rzeczy oznacza, że w sytuacji śmierci uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej we wsi Stara Wieś, obowiązkiem Starosty jest ustalenie osób które są spadkobiercami dotychczasowego uprawnionego a w szczególności osób na które przeszedł udział we wspólnocie gruntowej.

Ponieważ w/w decyzja obejmie prawdopodobnie ponad 200 osób, może się okazać że jej prawidłowe doręczenie okaże się niezwykle trudne lub wręcz niemożliwe. Z praktyki urzędu wynika, że w tego typu decyzjach (obejmujących tak wiele osób), częstym problem okazuje się fakt, że spośród ustalonych stron postępowania (osób uprawnionych) zanim decyzja zostanie wydana i doręczona

(wywieszona), jedna z osób umiera, w tej sytuacji konieczne jest ustalenie następców prawnych, zanim to się stanie, umiera kolejna osoba. Z tego powodu postępowania dotyczące tak wielu osób ciągną się często latami lub wręcz dziesiątkami lat.

A więc ustanowienie wspólnoty gruntowej wsi Stara Wieś jest procesem niezwykle długotrwałym i prawdopodobnie nie zakończy się w przewidywalnej przyszłości.

Naszym zdaniem nieruchomości powszechnie uznawana za wspólnotą gruntową wsi Stara Wieś stanowi tzw. mienie gromadzkie.

Istnieją dwie możliwości ustalenia, że określona nieruchomość jest mieniem gminnym (gromadzkim): gdy była ona wprowadziona do wspólnoty gruntowej w rozumieniu przynajmniej jednej z przesłanek wymienionych w art. 1 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ale przed jej wejściem w życie przekazano ją na cele publiczne lub społeczne (art. 3) albo jeżeli w tym okresie jako mienie gromadzkie była faktycznie użytkowana wspólnie przez mieszkańców wsi (art. 1 ust. 2) (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 23 lutego 2011 r. II SA/Kr 1444/10).

Ustalenie że nieruchomości potocznie nazywane „wspólnotą gruntową wsi Stara Wieś” spełniają warunki określone w art. 3 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wyłącza możliwość zaliczenia tych nieruchomości do wspólnoty gruntowej.

Podsumowując istnieje możliwość uzyskania tytułu prawnego do przedmiotowych nieruchomości (w drodze decyzji Starosty orzekającego, że nieruchomość stanowi mienie gromadzkie) i co za tym idzie uzyskania gruntów na których można zrealizować inwestycje służące mieszkańcom Starej Wsi.

Z up. Wojta Gminy
ZASTĘPCA WOJTY
dr Tomasz Michalski