

W naszej wsi znajduje się wspólnota gruntowa. W przeszłości została na niej zbudowana świetlica wiejska ze składek mieszkańców, którzy też pracowali fizycznie przy jej budowie. I na nią w ostatnich latach przeznaczaliśmy pieniądze z funduszu sołeckiego. Chcielibyśmy to dalej robić, bo korzystamy z niej i świetlica nam dobrze służy. Tylko że są zadawnione sprawy z tą wspólnotą: nie wiadomo ilu jest udziałowców i jakie ich są udziały, nie ma też spółki do zarządzania. Starosta powiedział mi kiedy się do niego zwracałem, aby wydał decyzję kto jest udziałowcem i jakie ma udziały, że realnie nie ma na to szans i sprawa latami leżała niezadowolona. Wójt również nie był zainteresowany, chyba go to przerosło. Chcielibyśmy więc jako wieś, żeby te grunty przejęła gmina. Jak formalnie to zrobić? Podobno można to załatwić tylko do końca 2016 r. Dowiedziałem się też, że z funduszu sołeckiego nie można remontować świetlicy ani wyposażyć jej w sprzęt, meble, komputery itp. jeśli została postawiona na gruncie, który należy do wspólnoty gruntowej. Czy to prawda? – pyta sołtys W. K. z Podkarpacia (prawdziwe nazwisko i adres do wiadomości redakcji).

Od redakcji: Wasza wspólnota gruntowa nie ma uregulowanego stanu prawnego poprzez to, że starosta dotychczas nie wydał decyzji, które nieruchomości są wspólnotą gruntową. Ani nie został przez niego ustalony wykaz osób uprawnionych do udziału we wspólnocie jak i wykaz wielkości gospodarstw przez nich posiadanych, a także wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie. A to musiało poprzedzić powołanie spółki do zarządzania waszą wspólnotą i reprezentowania jej w tzw. obrocie prawnym. Był to warunek prawny, aby powołać spółkę, której zarząd mógłby ją reprezentować w tzw. obrocie prawnym, tj. np. podpisywać w jej imieniu umowy notarialne, występować do sądu i różnych innych instytucji. Oznacza to, że po prostu nikt jej obecnie nie może reprezentować i nie można np. podpisywać z nią żadnych umów, nawet takich, które dałyby gminie prawo do finansowania wydatków z funduszu sołeckiego na wspomnianą przez pana świetlicę zbudowaną na gruncie wspólnoty. A uchwały podjęte przez zebranie wiejskie o przekazaniu na rzecz gminy nieruchomości znajdujących się na gruncie wspólnoty nie mają żadnej mocy prawnej.

Jakie to mogłyby być umowy, gdyby wspólnota miała uregulowany stan prawny? Mogłaby to być np. umowa o bezpłatnym przekazaniu gminie albo na wynajem lub na wydzierżawienie bezpłatnie albo za symboliczną złotówkę gminie przez waszą wspólnotę świetlicy wraz z placem, na którym stoi.

W takiej zaś sytuacji, która polegała na tym, że stan prawny waszej wspólnoty gruntowej nie był

uregulowany, gmina nie miała prawa wydać na waszą świetlicę nawet złotówki z funduszu sołeckiego ani z budżetu gminy w ogóle. Fundusz sołecki można bowiem przeznaczać tylko na zadania własne gminy. A robienie remontów, modernizacji lub zakładanie i instalowanie jakichś urządzeń, np. c.o., doprowadzenie gazu stałego lub wymiana instalacji elektrycznej itp. w budynku, który nie jest własnością gminy i nie ma ona do niego tytułu prawnego, nawet jeśli służy mieszkańcom, nie jest z punktu widzenia prawnego zadaniem własnym gminy. To z kolei oznacza, że nie może ona finansować takich wydatków na nie swoją nieruchomość.

Ww. decyzje, które starosta powinien wydać wynikały z przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Ponieważ aż ok. 3,5 tys. wspólnot z ponad 5 tys. ogólnej ich liczby w Polsce nie ma tak jak wasza wspólnota uregulowanego stanu prawnego – została przygotowana i uchwalona w 2015 r. (w dniu 10 lipca) przez Sejm ustawa, która zmieniła starą ustawę z 1963 r. po to, aby można było rozwiązać problemy dotyczące wspólnot gruntowych. Ustawa ta weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. (na naszych łamach pisaliśmy szczegółowo o niej w czerwcowym wydaniu Gazety Sołeckiej). I rzeczywiście na dzień 31 grudnia 2016 r. został w niej określony nieprzekraczalny termin na składanie wniosków przez tzw. pierwotnych uprawnionych do udziału we wspólnocie albo przez ich spadkobierców. Wnioski takie należy składać do starosty – o wszczęcie postępowania o ustaleniu udziałowcy i udziału mu przynależnego. Owi pierwotni uprawnieni to osoby posiadające gospodarstwo rolne, które w ciągu ostatniego roku przed 5 lipca 1963 r. faktycznie korzystały ze wspólnoty. Dla ostatnich spóźnialskich, którzy chcą z tego jeszcze skorzystać mam wynikającą z nowej ustawy wskazówkę. Należy mianowicie we wniosku podać imię i nazwisko jako osoby uprawnionej do udziału, adres do doręczeń, nazwę miejscowości, w której jest położone gospodarstwo rolne i określić nieruchomość, która jest wspólnotą gruntową. Należy też dołączyć dowody, że nieruchomość jest wspólnotą i że spełniło się warunki do nabycia uprawnień do udziału, tj. przez ostatnich 5 lat przed wejściem w życie ustawy korzystało się faktycznie ze wspólnoty. Jeśli do starosty wpłynie wniosek przed tym terminem, to musi on wszcząć postępowanie administracyjne w celu ustalenia, które nieruchomości są wspólnotą i musi sporządzić wykaz udziałowców i udziałów im przynależnych.

Ale gdy to okaże się niemożliwe, tak jak w przypadku wspólnoty w pana wsi, to nowa ustawa dała drugą możliwość. Jest to też dużo prostsza i łatwiejsza droga niż w pierwszym przypadku. A mianowicie nowa ustawa daje prawo ustalenia nowych udziałowców. Kto nimi może być? Nowymi udziałowcami mogą zostać wszystkie osoby, które posiadają gospodarstwa rolne w waszej wsi i które nieprzerwanie od 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. faktycznie korzystały z waszej wspólnoty gruntowej. Albo mogą to być wszystkie osoby, które mieszkają we wsi, w której jest wspólnota lub nie mieszkają, ale prowadzą w niej gospodarstwo rolne – w przypadku gdy wspólnotą są nieużytki przeznaczone do zalesienia, lasy lub grunty leśne. W tym drugim przypadku jest też warunek, aby nieprzerwanie korzystały one ze wspólnoty w okresie od 1 stycznia 2006 do końca 2015 r. Nie należy mylić tego okresu korzystania ze wspólnoty z tzw. udziałowcami pierwotnymi. Dla nich bowiem jest przewidziany okres korzystania ze wspólnoty tylko pięcioletni, a w przypadku tzw. nowych udziałowców – okres korzystania jest

dłuższy, bo aż 10-letni. Wnioski o ustalenie tzw. nowych udziałowców też należy złożyć w nieprzekraczalnym terminie do końca 2016 r. Jednak staroście będzie dużo prościej wtedy ustalić w drodze postępowania administracyjnego owe wykazy nowych uprawnionych. Jeśli taki wniosek złożycie, wówczas postępowanie administracyjne wszczęte przez starostę umożliwi uregulowanie stanu prawnego wspólnoty. Powinniście z tej możliwości skorzystać. Jeśli bowiem nic nie będziecie robić to wasza wspólnota gruntowa przejdzie z mocy tej ustawy na własność państwa. A razem z nią własnością skarbu państwa stanie się wasza świetlica.

Gdyby ustalenie wykazu udziałowców wspólnoty okazało się niemożliwe starosta ma obowiązek wydać decyzję o nieustaleniu wykazu uprawnionych we wspólnocie. A wtedy, i dopiero wtedy, gmina mogłaby złożyć wniosek do wojewody o bezpłatne nabycie nieruchomości na cele publiczne wynikające z zadań własnych gminy. I wojewoda będzie wydawał decyzję o nieodpłatnym nabyciu nieruchomości wspólnoty przez gminę. Ale jeśli wasza gmina nie wystąpi z wnioskiem, wówczas wojewoda wyda decyzję o nieodpłatnym nabyciu nieruchomości przez Skarb Państwa. Tak więc pozostawienie sprawy swojemu biegowi, czyli bezczynność z waszej strony i ze strony gminy spowoduje, że nieruchomość i wasz dorobek w postaci świetlicy przypadnie zarówno wam jak i gminie. Trzeba w tej sprawie działać więc szybko i zespołowo. Wnioski powinniście przygotować zespołowo, namówić do ich podpisania i złożenia wszystkich rolników mieszkających w waszej wsi. Dowodami dołączonymi do wniosku mogą być odpisy z powiatowej ewidencji gruntów i budynków, że wasza nieruchomość tam figuruje, jako np. wspólnota gruntowa wsi albo wspólnota mieszkańców wsi, itp. dokumenty. Mogą to być protokoły z zebrań wiejskich wraz z listą obecności, z których wynikało że dana osoba korzystała z nieruchomości, bo była obecna na zebraniach wiejskich w okresie ostatnich 10 lat, że uczestniczyła w jakichś zajęciach tam organizowanych albo imprezach. A w razie braku takich dowodów mogą to być oświadczenia obecnego i poprzednich sołtysów sprawujących funkcję w ostatnich 10 latach. Jeśliby z jakichś powodów jednak się to nie udało, trzeba złożyć i tak wniosek do starosty po to tylko, aby wydał decyzję o nieustaleniu wykazu udziałowców. Bo będzie to niezbędne, aby wójt złożył wniosek do wojewody o nieodpłatne nabycie nieruchomości na własność gminy. Bezczynność prawna z waszej i z jego strony będzie bowiem miała skutki tragiczne – tzn. stanie się to własnością Skarbu Państwa. A taką bezczynnością będzie podpisanie przez wójta np. jakiegoś porozumienia ze wsią albo podjęcie uchwały przez zebranie wiejskie o przekazaniu gruntów i budynków wspólnoty gminie (bo bez skutku prawnego) zamiast złożenia wniosku do starosty i po wydaniu przez niego decyzji o nieustaleniu udziałowców nie złożenie przez wójta wniosku do wojewody.

* * *

Z podobną sprawą zwrócił się na początku grudnia 2016 r. do redakcji sołtys sołectwa w miejsko-wiejskiej gminie na Mazowszu. Tyle tylko, że w tym przypadku chodzi o działkę o mniejszych wymiarach, ale zabudowaną – z placem zabaw, siłownią i innymi urządzeniami

zbudowanymi z pieniędzy gminy i też przy udziale mieszkańców. Podobne wspólnoty znajdują się w innych wsiach w tej gminie. W tym przypadku burmistrz wraz z sołtysami i mieszkańcami chcą sprawę rozwiązać i chcą współdziałać, dlatego zebrania wiejskie uchwaliły przekazanie wspólnot na własność gminy. To nie zaszkodzi, ale nie ma żadnego znaczenia prawnego dla osiągnięcia zakładanego skutku. Postępowanie powinno być takie, jak wskazane w poradzie dla sołtysa W. K. z Podkarpacia.

Joanna Iwanicka

Gazeta Sołecka nr 12(288), str. 22-23