



Gmina

Reżowice

Co to są wspólnoty gruntowe ?

1. Wspólnoty gruntowe są to nieruchomości, stanowiące przedmiot współwłasności, których wyjątkowość sprowadza się do uprawnienia określonej grupy mieszkańców do korzystania ze wspólnego gruntu.
2. Jest to relikw z XIX w. z terenów zaborów rosyjskiego i austriackiego.
3. Aktem prawnym regulującym funkcjonowanie wspólnot gruntowych jest ustawa z 29 czerwca 1963 o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 703 z późn. zm.).

Uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej

Nowelizacja ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych umożliwiła ustalenie udziałowców zgodnie z dwoma zasadami:

- „stara grupa” 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 (czyli przed dniem 05.07.1963 r.).
- „nowa grupa” uprawnionymi do udziału we wspólnocie gruntowej są:
 - osoby fizyczne lub prawne, które posiadają gospodarstwa rolne i nieprzerwanie przez okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. faktycznie korzystały ze wspólnoty gruntowej albo
 - osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania na terenie miejscowości, w której znajdują się grunty stanowiące wspólnotę lub prowadzą w tej miejscowości gospodarstwo rolne – jeżeli wspólnotą gruntową są lasy, grunty leśne albo nieużytki przeznaczone do zalesienia, chyba że przez okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. osoby te faktycznie nie korzystały ze wspólnoty.

UWAGA !

Jeżeli wspólnota gruntowa posiada listę osób uprawnionych z tzw „starej grupy” nie ma możliwości ustalenia uprawnionych z „nowej grupy

ZAGOSPODAROWANIE

- 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.
- Utworzenie spółki następuje w drodze uchwały powziętej większością głosów uprawnionych do udziału we wspólnocie przy obecności przynajmniej ich połowy.

Spółka jest osobą prawną i działa na podstawie statutu.

STATUT SPÓŁKI

Statut spółki winien określać:

- 1) nazwę i siedzibę spółki oraz przedmiot jej działalności;
- 2) prawa i obowiązki członków spółki;
- 3) organy spółki, sposób ich powoływania i zakres działania;
- 3a) rodzaje czynności prawnych dokonywanych przez spółkę, których podjęcie wymaga uchwały zebrania członków;
- 3b) warunki reprezentowania spółki oraz zaciągania zobowiązań majątkowych;
- 4) warunki dopuszczenia do spółki posiadaczy gruntów przyległych do wspólnoty gruntowej;
- 5) warunki dopuszczenia do użytkowania gruntów i urządzeń spółki osób niebędących członkami spółki;
- 6) podział dochodów i strat;
- 7) sposób rozwiązywania i likwidacji spółki.

Statut spółki, jego zmiany, zatwierdza starosta w drodze decyzji. Z dniem, w którym decyzja o zatwierdzeniu statutu spółki stała się ostateczna, 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. 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.

Członkowie spółki

Członkami spółki są osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej, mogą być również posiadacze gruntów przyległych do wspólnoty na warunkach określonych w statucie.

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

Rozporządzenie wspólnotami gruntowymi

1. W razie sprzedaży nieruchomości stanowiącej wspólnotę gruntową, gminie przysługuje prawo pierwokupu.
2. 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.
3. Zbycie udziału we wspólnocie gruntowej wymaga formy aktu notarialnego.
4. W razie zbycia wszystkich gruntów gospodarstwa rolnego przez uprawnionego do udziału we wspólnocie gruntowej udział w tej wspólnocie przechodzi na nabywcę tego gospodarstwa.
5. 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.
6. 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.

Przekształcanie wspólnot gruntowych we współwłasność

- Uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej mogą podjąć uchwałę o przekształceniu wspólnoty gruntowej we współwłasność w częściach ułamkowych.
- Uchwała, o której mowa w ust. 1, jest podejmowana jednogłośnie przez wszystkich uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej. W przypadku braku jednomyślności stosuje się odpowiednio art. 199 zdanie drugie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (w braku zgody wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez Sąd).
- Uchwała powyższa wymaga formy aktu notarialnego.

Najczęstsze pytania ????

1. Co w przypadku kiedy osoby ujawnione jako członkowie wspólnoty nie żyją ? Czy można zwołać zebranie ?

O planowanym zebraniu zarząd spółki zawiadamia członków w sposób zwyczajowo przyjęty (najczęściej poprzez obwieszczenia). Jeśli na zebraniu nie ma kworum, zebranie zwołuje się w drugim terminie z tym samym porządkiem obrad. Drugie zebranie uznaje się za ważne niezależnie od ilości zgromadzonych członków wspólnoty.

2. Jak często winno się zwoływać zebranie ?

Przynajmniej raz w roku. Z zebrania członków wspólnoty winien być sporządzony protokół i wraz z listą obecności oraz podjętymi uchwałami przechowywany w administracji Wspólnoty.

3. Gdzie powinna znajdować się lista osób uprawnionych do korzystania ze wspólnoty ? Czy Urząd Gminy winien prowadzić listę ?

Lista osób uprawnionych do udziału we wspólnocie wraz z wielkością przysługujących im udziałów winna być ujawniona w ewidencji gruntów (prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Nisku). Urząd Gminy nie ma obowiązku prowadzenia listy osób uprawnionych. Wszelkie zmiany do ewidencji gruntów winien zgłaszać Zarząd spółki.

4. Jak przepisać prawo jeśli udziałowiec nie żyje ?

Jeśli udziałowiec przekazał całość gospodarstwa rolnego na następcę wówczas z mocy prawa udział przeszedł na nabywcę tego gospodarstwa. Jeśli po śmierci udziałowca zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe wówczas na podstawie postanowienia Sądu lub Aktu Poświadczenia Dziedziczenia udział przejmuje spadkobiercy.

Jeśli udziałowiec nie przekazał całości gospodarstwa rolnego wówczas należy przeprowadzić postępowanie spadkowe.

Zarząd nie może domniemywać, że ktoś jest spadkobiercą. Dokumentami potwierdzającymi dziedziczenie są tylko i wyłącznie postanowienia Sądu lub Akty Poświadczenia Dziedziczenia.

5. Czy można nabyć samo prawo we wspólnocie bez konieczności nabycia gospodarstwa rolnego ?

Zbycie udziału we wspólnocie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Udział może być zbywany wyłącznie w całości na rzecz osoby posiadającej już udział we wspólnocie oraz na rzecz osób posiadających gospodarstwa rolne w tej samej wsi lub we wsiach przylegających do wspólnoty.

6. Czy można założyć księgę wieczystą dla Wspólnoty Gruntowej ?

Znowelizowana ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych umożliwia założenie księgi wieczystej dla Wspólnoty Gruntowej.

7. Co w przypadku gdy wspólnota nie powoła spółki do zagospodarowania ?

Wójt pełniący nadzór na wspólnotami może utworzyć spółkę przymusową, nadać jej statut, wyznaczyć organy spółki spośród członków spółki. Jednakże jeśli osoby te nie wyrażą zgody lub też ich działalność nie będzie osiągała zamierzonych celów Wójt może powołać organy spółki spośród osób niebędących członkami spółki. Ich wynagrodzenie ustali Wójt, obciążając spółkę.

8. Czy można uchylić uchwałę spółki?

Tak. Powództwo winno być wniesione do Sądu w terminie 30 dni od dnia otrzymania informacji o uchwale, jednak nie później niż 6 miesięcy od dnia jej podjęcia.

The background features a repeating pattern of stylized raspberry leaves and fruit clusters in a light, muted purple color against a darker purple background. The leaves are detailed with vein structures, and the fruit clusters are composed of numerous small, rounded drupelets.

Dziękuję za uwagę.