

## Jak prawidłowo uregulować stan prawny wspólnot gruntowych? 10, 100 udziałowców – jak sprawnie poradzić sobie z większymi i mniejszymi wspólnotami? Wydawanie decyzji. Jak ustalić udziałowców?

Warsztaty skierowane do: Wydziałów Nieruchomości, osób zajmujących się wspólnotami gruntowymi, gospodarką nieruchomościami, regulowaniem stanów prawnych nieruchomości

### **Wspólnoty w odniesieniu do ewidencji gruntów Co należy do zadań gminy, a co leży w kompetencji starostw? Obieg dokumentacji**

**Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych generuje w praktyce administracyjne określony katalog problemów - zapraszamy do wspólnego pochylenia się nad nimi w atmosferze sprzyjającej wymianie doświadczeń i dzielenia się wiedzą.**

*Opinie uczestników poprzednich szkoleń: "Prelegent, prowadzący bardzo biegły w tematyce. Dobre przygotowanie", "Bardzo pozytywne. Wyczerpująca dyskusja. Bardzo dobra argumentacja", "Pozytywne", "Wzorowo przedstawione zagadnienia", "Bardzo dobry przekaz informacji. Szkolenie zostało przeprowadzone w formie dyskusji", "Dobre", "Miła atmosfera. Swoboda w zadawaniu pytań. Prowadzący bardzo kompetentny"*

## W programie m.in.:

- Co powinna zrobić gmina w kwestii uporządkowania wspólnot?
- Czy powołanie spółki przymusowej musi wiązać się z przeprowadzeniem zebrania wspólnoty?
- Co w przypadku zwołania zebrania spółki - kiedy kilka osób nie żyje?
- Jak ustalić adresy osób ze wspólnot? Co zrobić z nieuregulowaną sytuacją prawną wspólnoty?
- Sposób dowodzenia, że dana nieruchomość stanowi mienie gromadzkie (nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane).
- Zagadnienie aktualizacji listy udziałowców - w jakim trybie prowadzona jest aktualizacja listy udziałowców?
- Jak po wejściu w życie zmiany ustawy jest prowadzona procedura postępowania przez starostwa powiatowe w sprawie stwierdzenia, że dana nieruchomość stanowi mienie gromadzkie?

## Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wzór wniosku do zarządu o wpis na listę udziałowców
- Statut spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej
- Decyzja o zatwierdzeniu statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej
- Decyzja orzekająca o wykazie osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej
- Decyzja o nieustaleniu wykazu uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej
- Decyzja starosty uznająca nieruchomości za mienie gromadzkie
- Wzór pisma do Starostwa Powiatowego w sprawie ujawnienia w ewidencji gruntów wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej
- Wzór pisma do Starostwa Powiatowego w sytuacji odmowy wszczęcia postępowania

administracyjnego dotyczącego wpisu do rejestru ewidencji gruntów wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej

- Wzór pełnomocnictwa do reprezentacji osoby uprawnionej do udziału we wspólnocie gruntowej

## **ORAZ**

**Sposób wyliczania udziałów we wspólnocie - omówiony i przećwiczony na konkretnym przykładzie decyzji!**

## Szczegółowy program szkolenia:

**Zbiór problemów i wyzwań w zakresie tematu - przykładowe pytania stawiane przez uczestników:**

- Co powinna zrobić gmina w kwestii uporządkowania wspólnot?
- Jak odbywa się przejmowanie nieruchomości przez gminę, które należały do wspólnot?
- Czy powołanie spółki przymusowej musi wiązać się z przeprowadzeniem zebrania wspólnoty?
- Co w przypadku zwołania zebrania spółki - kiedy kilka osób nie żyje?
- Jak prawidłowo spółka powinna zwołać zebranie?
- Czy spółka przymusowa jest skuteczna?
- Jak ustalić adresy osób ze wspólnot? Co zrobić z nieuregulowaną sytuacją prawną wspólnoty?
- Sposób dowodzenia, że dana nieruchomość stanowi mienie gromadzkie (nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane).
- Zagadnienie aktualizacji listy udziałowców - w jakim trybie prowadzona jest aktualizacja listy udziałowców?
- Jak po wejściu w życie zmiany ustawy jest prowadzona procedura postępowania przez starostwa powiatowe w sprawie stwierdzenia, że dana nieruchomość stanowi mienie gromadzkie?
- Sposoby na skuteczne reaktywowanie wspólnoty gruntowej.
- Warunki ważności podejmowanych uchwał
- Czy zasadne jest wszczęcie przez starostę, z urzędu, postępowania w przedmiocie ustalenia, które grunty stanowią wspólnotę gruntową?
- Ustalanie kręgu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej (sposoby).
- Jak traktować i jak wyprowadzić archiwalne zapisy w ewidencji gruntów, przy braku dokumentów (oryginalnych decyzji a nawet ich kopii).
- Co zrobić z terenami wspólnot, na których obecnie jest "busz", zadrzewienia, zakrzewienia, teren jest nieuporządkowany.
- Co zrobić jeśli jest zapis w ewidencji o wspólnocie, ale nie wiadomo do kogo należy, nie ma udziałów, nie ma spółki.
- Jak odtwarzać listę udziałowców?
- Jak wycofać się z obecnej listy udziałowców w przypadku, gdy byli błędnie wpisani spadkobiercy w przeszłości.
- Forma rozliczenia udziałów. Jak to robić?
- Co trzeba wiedzieć o wspólnotach gruntowych? Kto jest uprawniony do udziałów we wspólnocie?
- Jak rozstrzygnąć ile ziemi należy do konkretnych osób? Jak ustalić stan prawny wspólnoty?
- Jak postąpić w sytuacji budowy drogi, która ma przebiegać przez grunty wspólnotowe. Nie ma zarządu, jest tylko informacja w ewidencji, że na tym gruncie jest wspólnota. Jeśli nie ustalą kto jest właścicielem, starosta nie wyda zgody na budowę drogi. Jak postąpić w tej sytuacji? Kto ma udzielić

zgody w takiej sytuacji?

- Jak odczytywać zapisy w ewidencji gruntów „wspólnota wsi np. Łagiewniki” w przypadku braku decyzji ustalającej obszar oraz decyzji ustalającej krąg osób uprawnionych do udziału we wspólnocie – możliwe tryby regulacji stanu prawnego takiej nieruchomości.

### **Wspólnoty w odniesieniu do ewidencji gruntów – pytania od pracowników starostw powiatowych, które także zostaną omówione:**

- Czy zmiany w ewidencji gruntów i budynków na wniosek zarządu wspólnoty tylko z dołączoną listą osób z wyszczególnieniem kto za kogo przejmuje udział, robimy zmianą materialno-techniczną czy też wymagana konieczność przeprowadzania każdorazowo postępowania administracyjnego?
- Wniosek złożony przez zarząd wspólnoty starosta jako organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków weryfikuje pod względem czy treść żądania zawarta we wniosku została poparta w dołączonych do wniosku dokumentach i czy te dołączone dokumenty zawierają się w katalogu dokumentów na podstawie, których można dokonać zmianę (z prawa geod-kart i rozp. o egib)? Czy też inne wymagania trzeba brać pod uwagę sprawdzając dany wniosek?
- Co wtedy gdy wniosek jest niekompletny – kogo wzywamy o jego uzupełnienie – zarząd wspólnoty czy też osoby wymienione we wniosku, które roszczą sobie prawo do posiadania udziału we wspólnocie również?
- Kogo uznajemy za strony w ewentualnie prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie wprowadzenia zmian osób uprawnionych do posiadania udziału we wspólnocie? Tylko zarząd wspólnoty (wnioskodawcę) czy też osoby wymienione we wniosku tj. te których dotyczy przeniesienie udziału?
- Czy można ponownie wykazać wśród osób uprawnionych do posiadania udziału, w aktualnie prowadzonej ewidencji gruntów, osobę nieżyjącą (udziałowca pierwotnego, wykazanego na liście powołującej wspólnotę), gdy tak zawnioskuje zarząd, a wykreślić osoby aktualnie wpisane?
- Czy jeśli gospodarstwo rolne zostało zbyte/darowane na rzecz kilku osób w tym samym momencie – to czy udział musimy rozliczać proporcjonalnie do przydzielonych części gospodarstwa rolnego czy też po równo, czy też konieczne jest oczekiwanie na osobny akt notarialny, którym zostanie przeniesiony udział we wspólnocie?
- Czy jak wniosek jest niekompletny, nie wskazuje jasno komu przysługuje udział, to czy takie ustalenie, dochodzenie ma dokonywać starosta gromadząc dokumenty prowadząc postępowanie administracyjne, czy powinno się taki wniosek zwrócić wnioskodawcy (wezwać wnioskodawcę do sprecyzowania lub uzupełnienia) z zaleceniem przeprowadzenia np. postępowania spadkowego? Czy w każdym przypadku wymagana jest forma decyzji administracyjnej czy wystarczy zwykłe pismo informujące?
- Czy zarząd kierując wniosek dotyczący zmian w liście uprawnionych (wykreślenia) powinien wcześniej przed wysłaniem do urzędu tegoż wniosku (starostwa) powiadomić zainteresowane strony (tj. osoby, których ten wniosek dotyczy) czy też nie?
- Czy w ewidencji gruntów i budynków w jednostkach rejestrowych wspólnoty można wpisać „właściciel nieustalony” na przykład na wniosek zarządu wspólnoty, który powinien aktualizować listę osób uprawnionych do posiadania udziału przez wykaz następców (art. 1025 KC) lub wykreślić istniejącą osobę nie wpisując nikogo (tak np. wskazuje organ drugiej instancji w uzasadnieniu do swojej decyzji)?
- Czy wprowadzeniu zmian w liście udziałowców posiadających uprawnienia do posiadania udziału do gruntów wspólnoty leśnej obowiązuje rozdział 3 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot, jeżeli osoba posiadała gospodarstwo i na liście pierwotnej, powołującej wspólnotę, wykazana jest jego

powierzchnia gospodarstwa, to zbycie udziału może nastąpić zgodnie z art. 28, art. 29 a jeśli brak gospodarstwa to zbycie np. zgodnie z art. 27 i art. 29? Czy w przypadku wspólnot gruntowo-leśnych (ewentualnie leśnych) to gospodarstwo nie ma znaczenia - i stosujemy art. 27?

### Hasła-klucze w tym temacie - jaki następny krok

- Zapis „wspólnota xyz”, wspólnoty nieaktywne, nie ma decyzji, wspólnota funkcjonuje tylko jako zapis - jakie są możliwości?
- Czasami decyzja jest wydana ale zawiera nieprawidłowe dane, zawiera osoby, które tak naprawdę nie są uprawnione, a nie ma na liście tych, którzy powinni być, jak poradzić sobie w tym przypadku z roszczeniami tych, którzy rzekomo powinni być?
- Co, jeśli nie istnieją decyzje i wykazy?
- Czy iść w stronę mienia gromadzkiego aby uregulować stan prawny wspólnot? W jakich przypadkach?
- Co, jeśli lista udziałowców jest pierwotna a teraz potrzebujemy listy aktualnej?
- Protokół z zebrania dostarczają i z listą obecności, było głosowanie, raz głosowało 44 osoby, raz 38, odrzuciliśmy protokół, bo były niezgodności. Nie wiadomo czy lista obecności to lista udziałowców.
- Kiedy wójt/burmistrz/prezydent powinien powołać zarząd komisaryczny?
- Aktualizacja listy udziałowców
- Lista pierwotna z lat '60 - później już spadkobiercy i np. 5-ciu synów, którzy nie mają żadnego spadku;
- Kiedyś nie można było dzielić gospodarstwa, a teraz jednym aktem rozpisują np. na 3-kę dzieci, co to znaczy ostatnie dziecko w akcie? Które dziecko jest wobec tego udziałowcem we wspólnocie?
- Wspólnoty, które mają decyzje udziałowe i listy udziałowców, ale to wszystko z lat '60. Czy jeżeli wpływa do nas komisaryczny zarząd, on zaktualizuje listę, wybierze zarząd i przyjdzie zgłoszenie, aby ujawnić nowy zarząd w ewidencji to czy starosta ma ślepo go wpisać czy przeprowadzić wyjaśnienie?
- Co ma zrobić starostwo? O co prosić zarząd? Protokoły, statuty - czego wymagać od zarządu?
- Temat dróg - co w przypadku, kiedy gmina chce przeprowadzić inwestycję drogową przez teren przebiegający przez wspólnotę?
- Problem z odtworzeniem list udziałowców i powołanie wspólnot, które nie mają decyzji; tylko wpis, nie ma decyzji ani ustalonych udziałowców, nie wpływają żadne wnioski o zmianę w ewidencji, nie jest powołany zarząd ale jest zaktualizowana lista udziałowców
- Co, jeśli z listy udziałowców nikt nie żyje?
- Jak zmusić starostę, aby wpisał listę uprawnionych? Starosta ma listę, a nie chce jej ujawnić. Dlaczego starosta nie chce ujawnić, jak go do tego zmusić?
- Rozliczanie udziałów - kompetencje starostw,
- Co musi zrobić starosta, jeśli wspólnota jest w innym powiecie np. sąsiednia gmina?
- Jak najszybciej przejąć całą wspólnotę przez gminę?
- W jaki sposób zawiadomić udziałowców wspólnoty gruntowej, czy wymagane jest również ogłoszenie w prasie lokalnej?
- Jak liczyć głos w przypadku, gdy dana osoba posiada więcej niż jeden udział?
- Zarząd wspólnoty jako administrator danych osobowych

### Ponadto:

**- tło dla warsztatu będą stanowiły przykłady z sądowej praktyki orzeczniczej przedstawione w sposób umożliwiający wdrożenie konkretnych rozwiązań w codziennej praktyce**

- istnieje możliwość weryfikacji prawidłowości dotychczas stosowanej praktyki

## Prowadzący:

**Justyna Brodzińska-Ziaja** – praktyk, od 2011 r. pracownik samorządowy związany z Wydziałem Gospodarowania Nieruchomościami. Radca prawny, absolwentka prawa stacjonarnego na Uniwersytecie Jagiellońskim i aplikacji radcowskiej przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Krakowie. Od kilku lat prowadzi szkolenia z zakresu prawa.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*