Fundusz Inicjatyw Obywatelskich
Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej

Stowarzyszenie Aktywni

Urząd Gminy Jastrząb

Projekt dofinansowany ze środków Programu Operacyjnego Fundusz Inicjatyw Obywatelskich

PODRĘCZNIK

REAKTYWACJA I ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTAMI GRUNTOWYMI

publikacja bezpłatna

Publikacja została dofinansowana ze środków Programu Operacyjnego Fundusz Inicjatyw Obywatelskich i powstała w ramach projektu „Inkubujemy Wspólnoty Gruntowe" realizowanego przez Stowarzyszenie Aktywni oraz Urząd Gminy Jastrząb.

Autor:
Andrzej Bracha

Korekta, redakcja:
Paulina Sadza

Makieta i skład:
Kapitałka Krystyna Szych
www.kapitalka.net

Warszawa 2013

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW • 5

WSTĘP • 6

1. GENEZA WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

1.1. Kształtowanie się mienia gromadzkiego w okresie feudalizmu • 9

1.2. Uwłaszczenie chłopów na ziemiach polskich • 11

1.3. Próby uregulowania stanu wspólnot gruntowych • 11

2. SPÓŁKA DLA ZAGOSPODAROWANIA WSPÓLNOT GRUNTOWYCH. PRZEPISY Z ZAKRESU WSPÓLNOT GRUNTOWYCH • 16

2.1. Nieruchomości stanowiące wspólnoty gruntowe • 16

2.2. Osoby uprawnione do udziałów we wspólnocie gruntowej • 17

2.3. Gospodarstwo rolne • 18

2.3.1. Współposiadanie w gospodarstwach rolnych • **18**

2.3.2. Zniesienie współwłasności gospodarstw rolnych • **19**

2.4. Współwłasność we wspólnotach gruntowych • 20

2.4.1. Zakaz podziału wspólnot gruntowych pomiędzy uprawnionych • **20**

2.4.2. Zniesienie współwłasności we wspólnotach gruntowych • **21**

2.5. Spółka • 22

2.5.1. Udziałowcy mają ograniczone prawo do prowadzenia spraw wspólnoty • **22**

2.5.2. Zagospodarowanie wspólnot gruntowych • **23**

2.5.3. Rozporządzanie majątkiem spółki • **23**

2.5.4. Wspólnoty gruntowe nie podlegają obowiązkowemu wpisowi do KRS • **24**

2.6. Przepisy utrudniające działalność spółek wspólnot gruntowych • 25

2.7. Wyniki badania Najwyższej Izby Kontroli • 25

2.8. Powołanie spółki • 29

2.9. Organy spółki • 31

2.9.1. Walne zebranie • **31**

2.9.2. Zwoływanie zebrania • **31**

2.9.3. Uprawnienia członków w obradach ogólnego zebrania • **31**

2.9.4. Zakres kompetencji walnego zebrania • **32**

2.10. Zarząd spółki • 33

2.10.1. Skład zarządu spółki • **33**

2.10.2. Zakres działalności zarządu spółki • **33**

2.11. Komisja rewizyjna • 35

2.12. Podmioty nadzorcze • 36

3. FUNKCJONOWANIE WYBRANYCH WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

3.1. Spółka w Witowie • 38

3.1.1. Geneza powstania wspólnoty leśnej w Witowie • **38**

3.1.2. Struktura organizacyjna spółki w Witowie • **39**

3.1.3. Gospodarka leśna i ochrona przyrody • **41**

3.1.4. Turystyka • **43**

3.1.5. Gospodarka finansowa • **44**

3.2. Spółka w Gąsawach Rządowych • 45

3.2.1. Geneza powstania Gąsaw i wspólnoty gruntowej • **45**

3.2.2. Struktura organizacyjna spółki • **47**

3.2.3. Gospodarka spółki i jej działalność • **48**

3.2.4. Przykłady działań spółki wspólnoty gruntowej • **49**

ZAKOŃCZENIE • 53

BIBLIOGRAFIA • 56

WYKAZ SKRÓTÓW

Dz. U. – Dziennik Ustaw

k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267)

KRS – Krajowy Rejestr Sądowy

M.P. – Monitor Polski

NIK – Najwyższa Izba Kontroli

PKP – Polskie Koleje Państwowe

SN – Sąd Najwyższy

TPN – Tatrzański Park Narodowy

u.z.w.g. – ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28, poz. 169 ze zm.)

WSA – wojewódzki sąd administracyjny

Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. – Zbiór Praw i Rozporządzeń Rządu Rosyjskiego

WSTĘP

W dzisiejszym polskim prawie cywilnym wspólnota gruntowa to nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności o pewnych szczególnych cechach. Jej istotą jest uprawnienie do korzystania ze wspólnego gruntu, służące rolnikom danej miejscowości tylko z tego powodu, że są jej mieszkańcami. Historia wspólnot gruntowych sięga odległych czasów, część z nich bowiem utworzono w okresie wczesnego średniowiecza. Jednak większość z nich powstała w połowie XIX w. w trakcie uwłaszczenia chłopów. Reformy uwłaszczeniowe nadały niektórym wsiom serwituty na własność. Serwituty to jeden z elementów gospodarki feudalnej, powstały w wyniku wydzielenia pastwisk i lasów na dobrach dworskich, kościelnych lub państwowych na wspólne użytkowanie chłopom (tzw. służebność gruntowa).

Ich prawne usankcjonowanie nastąpiło w drugiej połowie XIX w. za sprawą ustawodawstw w zaborach rosyjskim i austriackim. Kompleksowej regulacji wspólnoty gruntowe doczekały się dopiero w 1938 r. Kolejnym – i jak dotąd ostatnim – aktem prawnym regulującym postępowanie ze wspólnotami gruntowymi jest ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. Nr 28, poz. 169 ze zm.). Tak w skrócie można przedstawić historię wspólnot gruntowych. Omawiając tę tematykę, nie sposób nie poruszyć sprawy serwitutów.

W dotychczasowych badaniach nad historią wsi na ziemiach polskich, wspólnoty gruntowe zostały pominięte przez historyków. W słownikach języka polskiego również brak hasła „wspólnota gruntowa".

Wspólnota gruntowa jest tworem występującym na styku kategorii prawa cywilnego i administracyjnego. W literaturze z zakresu prawa cywilnego po 1990 r. w rozdziałach dotyczących podmiotów prawa cywilnego wśród wymienionych rodzajów osób prawnych nie wymienia się wspólnot gruntowych. Ostatnie wzmianki dotyczące tego podmiotu występują w literaturze z lat 70. i 80. ubiegłego wieku, np. *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, A. Woltera[1], *Prawo cywilne. Zarys*

1 A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej,* Warszawa 1977, s. 202–203.

części ogólnej S. Grzybowskiego[2]. Podobna sytuacja towarzyszy literaturze z zakresu prawa administracyjnego, np. *Prawo administracyjne* J. Starościaka[3].

Największe zainteresowanie problematyką serwitutów i wspólnot gruntowych miało miejsce w okresie międzywojennym, a to za sprawą ekonomiczno-prawnych opracowań. Czołowym teoretykiem w sprawach agrarnych był znany ekonomista i wybitny polityk W. Grabski. Stał on na stanowisku konieczności przeprowadzenia komasacji i likwidacji serwitutów[4]. W. Staniewicz[5] i Z. Ludkiewicz również uważali, że naprawienie ustroju rolnego powinno nastąpić przez zwiększenie stanu posiadania gospodarstw wiejskich: „Grunty użytkowane wspólnie były użyteczne w sposób wadliwy i nieekonomiczny, stąd też dążenie do ich uregulowania"[6]. Przeciwnikami parcelacji przymusowej byli W.L. Jaworski, autor próby syntetycznego przedstawienia instytucji prawa rolnego w postaci projektu kodeksu agrarnego[7], i A. Raczyński[8].

Po II wojnie światowej prace nad tą tematyką nie były prowadzone. Wspólnoty gruntowe uważano za wymysł epoki feudalnej i kapitalistycznej. Grzech zaniechania z tego okresu spowodował, że w obecnej sytuacji gospodarki rynkowej również nie ma opracowań. Zepchnięcie tego zagadnienia na margines spowodowało, że sami rolnicy nie przejawiają zainteresowania w zagospodarowaniu wspólnych gruntów. W większości przypadków grunty należą do obszarów najbardziej zaniedbanych gospodarczo.

2 S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej,* Warszawa 1985, s. 192.

3 J. Starościak, *Prawo administracyjne,* Warszawa 1978, s. 431.

4 W. Grabski, *Parcelacja agrarna wobec struktury, koniunktury i chwili dziejowej Polski,* Warszawa 1937, s. 29.

5 W. Staniewicz, *Dwa lata dalszej pracy nad przebudową ustroju rolnego w Polsce (1928–1929),* Warszawa 1930, *passim*.

6 Z. Ludkiewicz, *Podręcznik polityki agrarnej,* t. 2, Warszawa 1932, s. 154.

7 W.L. Jaworski, *Prawo hipoteczne*, t. 3, *Reforma rolna*, Kraków 1926, *passim*.

8 A. Raczyński, *Wywłaszczenie na cele reformy rolnej i ustawy kresowej,* Lwów–Warszawa 1921, *passim*.

Zagadnienia, przedstawione w tym opracowaniu, są pierwszym podsumowaniem historii i zarazem sprawdzeniem współczesnego stanu prawnego w zakresie wspólnot gruntowych. Synteza przedstawia w pewnym uproszczonym stopniu ewolucję form własności służebności gruntowej.

W niniejszej pracy przedstawiony został rys historyczny serwitutów i wspólnot gruntowych, ich uwarunkowania i formy kształtowania. Omówiony został obecny stan prawny wspólnoty gruntowej. Scharakteryzowano głównie zakres działania ww. podmiotu na podstawie ustawy i statutu oraz określono kompetencje organów kontrolnych. Ponadto przedstawiono analizę teoretycznych podstaw współwłasności oraz omówiono działalność spółek wspólnot gruntowych. Z powodu braku opracowań na rynku wydawniczym ograniczono się do przedstawienia działalności dwóch spółek, tj. spółki w Witowie w woj. małopolskim oraz w Gąsawach Rządowych w woj. mazowieckim.

GENEZA WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

1

1.1. Kształtowanie się mienia gromadzkiego w okresie feudalizmu

Przed przystąpieniem do omówienia tematu, by lepiej zrozumieć problem, przytoczona zostanie definicja feudalizmu.

Feudalizm (z łac. *feudum* – prawo do rzeczy cudzej) to ustrój społeczno-polityczny opierający się na hierarchicznej zależności (wasalności) jednostek pomiędzy sobą. Feudalizacja stosunków społecznych rozpoczęła się jeszcze w epoce starożytnej, przybrała na sile w średniowieczu w VII–IX w., by osiągnąć swą klasyczną postać w X–XIII w Europie Zachodniej[1]. Ślady feudalizmu w postaci pańszczyzny przetrwały w Polsce do XIX w., a w niektórych regionach Węgier i regionach należących wówczas do nich Orawy i Spiszu, nawet do początków XX w. Feudalizm lub system feudalny stanowi jeden z porządków (ustrojów) państwa[2]. Dawniej polegał on na tym, że cesarz przydzielał książętom, później także szlachcie, swoje ziemie jako lenno, ci z kolei przydzielali je swoim zarządcom, a oni poszczególnym chłopom. Feudalizm jako system hierarchicznej zależności jednostek był systemem zdominowanym przez elementy tradycyjne, co oznacza, że władzę w nim z reguły sprawowali ludzie „szlachetnie urodzeni". Najbardziej istotnymi elementami feudalizmu były: wasalstwo, stosunki lenne,

---

1 M. Sczaniecki, *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1998, s. 51.

2 Tamże, s. 84 i 85.

prywatne zamki obronne, rycerstwo oraz włościanie – najniższa warstwa w społeczeństwie[3].

Problem mienia gromadzkiego dotyka wyłącznie wsi. Z tych właśnie względów, mając świadomość trudności wyczerpania wszystkich wątków feudalizmu, ograniczono się tylko do problematyki chłopskiej.

Chłopi lub włościanie to warstwa społeczna zamieszkująca tereny wiejskie, dominująca w społeczeństwach przed rewolucją przemysłową, zajmująca się produkcją rolną. Chłopów charakteryzuje specyfika warunków życia, obyczajów i tradycji, wynikająca z powiązania warsztatu produkcyjnego z gospodarstwem domowym oraz uzależnienie procesu produkcji od warunków naturalnych.

Stan chłopski istniał od początków państwa polskiego, a prawa tej warstwy społecznej przez wieki ograniczano. Kolejne przywileje szlacheckie powodowały coraz trwalsze przywiązanie chłopa do ziemi, a tym samym podporządkowanie feudalnemu panu. Apogeum tego procesu przypada na XVI i XVII w., czyli okres istnienia Rzeczypospolitej Szlacheckiej. Rozwijająca się w tym czasie gospodarka folwarczno-pańszczyźniana prowadziła do zwiększenia wyzysku chłopów, co łączyło się z umocnieniem poddaństwa w jego trzech podstawowych aspektach: osobistego, gruntowego i sądowego[4].

W dobie gospodarki folwarczno-pańszczyźnianej prawa do gruntu ukształtowały się niekorzystnie dla chłopów. Ich stosunek do ziemi w tym okresie można określić jako użytkowanie. Chłop pańszczyźniany nie posiadał już samodzielności gospodarczej i osobistej, jaką mógł cieszyć się gospodarz w XIV i XV w.[5]

Nie wszędzie pan feudalny sprawował władzę sam. Istniały osady posiadające organizację gromadzką, na którą pan przerzucał część swoich funkcji. Bezpośrednią kontrolę pana zastępowała w gromadzie wzajemna kontrola jej członków. Gromada obejmowała wszystkich mieszkańców wsi, gospodarzy i komorników. W gromadzie największe wpływy mieli najbogatsi gospodarze i to głównie za ich sprawą podejmowano decyzje. Organami gromady były: ogólne zebranie gromadzkie i urząd wiejski, w skład którego wchodził sołtys z przysiężnymi i pisarzem, prowadzącym wiejską księgę sądową. Zebranie gromadzkie nakładało wspólny podatek, ustalało również zasady korzystania z serwitutów[6].

Sam serwitut oznaczał możliwość korzystania z pastwisk, zbierania chrustu w lesie, pozyskiwania gliny itp. na gruntach stanowiących własność dworską, kościelną lub państwową. Serwituty zostały wprowadzone

---

3 Tamże, s. 55 i 57.

4 J. Bardach (w:) J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2003, s. 39–42.

5 W. Witkowski (w:) A. Korobowicz, W. Witkowski, *Historia ustroju i prawa polskiego (1772–1918)*, Kraków 1998, s. 23.

6 J. Bardach (w:) J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia*…, s. 45.

jako element gospodarki feudalnej w średniowieczu[7].

1.2. Uwłaszczenie chłopów na ziemiach polskich

Uwłaszczenie na ziemiach polskich zapoczątkowało proces tworzenia się kapitalistycznych form produkcji w rolnictwie. W nowej rzeczywistości gospodarstwa folwarczne pozbawione zostały darmowej siły roboczej. Broniąc się przed upadkiem, folwarki zmuszone zostały do przejścia na nowe sposoby produkcji, oparte na kapitalistycznej kalkulacji. Do nowej rzeczywistości musiały się przystosować także gospodarstwa chłopskie. Uwłaszczenie uwalniało bowiem chłopów od przywiązania do ziemi i pozwalało zasilić miasta potrzebujące rąk do pracy. Ponadto oznaczało modernizację i unowocześnianie samego rolnictwa, od tej pory bowiem na wsi panowały warunki rynkowe, gdzie liczyła się jakość i wydajność gospodarstwa.

1.3. Próby uregulowania stanu wspólnot gruntowych

W XIX w. na ziemiach polskich dokonał się proces likwidacji feudalnej własności podzielonej. Problematyczny okazał się wówczas los gruntów pozostających we wspólnej własności tzw. wspólnot gruntowych. Powstały one przed uwłaszczeniem (m.in. wspólnoty na gruntach drobnoszlacheckich) bądź w rezultacie uwłaszczenia, a nawet po uwłaszczeniu – jako wynik likwidacji serwitutów – bądź też w rezultacie kupna gruntów na wspólną własność wszystkich nabywców. Wyróżnić można było następujące rodzaje wspólnot: grunty gromadzkie, grunty wspólne kilku gospodarstw, wspólne pastwiska dworu i chłopów, wspólne pastwiska gromadzkie itp.[8]

Problem takich gruntów rozwiązywano na dwa sposoby:

- przyznając jednolitą własność jednemu podmiotowi i ustanawiając na rzecz pozostałych służebności gruntowe;
- pozostawiając grunt we współwłasności mieszkańców danej wsi jako wspólnotę gruntową.

Jeden i drugi sposób były półśrodkami, rodzącymi sytuacje skomplikowane pod względem prawnym, często niejasne i ze swej natury raczej prowizoryczne.

Na ziemiach Królestwa Polskiego podział gruntów gromadzkich odbywał się na zasadzie Organizacji Zarządu Królestwa Polskiego i Rozkazu Najwyższego[9], tj. **prawa**

7 Tamże, s. 46.

8 F. Brodowski, *Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie polskiem 1864–1915*, Warszawa 1920, s. 94.

9 F. Brodowski, *Zarys rozwoju prawa agrarnego i układu stosunków agrarnych na terenie województw wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej, z tekstem obowiązującego prawa rosyjskiego w kodyfikacji 1910 r., z wyjaśnieniami,* Warszawa 1925, s. 64–117.

z dnia 25 stycznia 1876 r. o trybie sprzedaży nieruchomości, stanowiących wspólną własność nabytych przez gminy i gromady wiejskie na mocy prawa z 19 lutego 1864 r. i o podziale wspólnych gruntów (Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. z 1876 r. Nr 20, poz. 277) oraz **prawa z dnia 30 maja 1894 r.** o obowiązkowym podziale w guberniach Królestwa Polskiego gruntów, będących współwłasnością gromad wiejskich, osadzkich i miejskich (Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. z 1894 r. Nr 115, poz. 837 – księga V, t. 9 Zbioru Praw Cesarstwa Rosyjskiego).

Później dalszą regulację wprowadzono na podstawie zarządzenia z dnia 29 maja 1911 r. o urządzeniu rolnym (Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. z 1911 r. Nr 119, poz. 1087).

W zaborze austriackim regulacje wspólnot gruntowych przeprowadzone były na podstawie dwóch aktów normatywnych: **ustawy z dnia 28 grudnia 1887 r**. tyczącej się podziału wspólnych gruntów i uporządkowania do nich odnoszących się wspólnych praw używania i zarządu nimi (Dz. U. i Rozp. dla Ks. Górnego i Dolnego Śląska 1888 nr 13); **ustawy z dnia 9 grudnia 1899 r.** dla Królestwa, Galicji i Lodomerii wraz z Wielkim Księstwem Krakowskim o dzieleniu gruntów wspólnych i regulacji (Dz. U. Kr. 1900 Nr 20). Część mienia gromadzkiego została uregulowana na drodze procesów sądowych już po uwłaszczeniu. W ich wyniku, jak podają A. Grodek i J. Kostrowicka, z 32 000 procesów między wsią a dworem o wymiar mienia gromadzkiego chłopi przegrali 30 000[10].

Po odzyskaniu niepodległości likwidacja i porządkowanie wspólnot gruntowych dokonywane były na podstawie ustawodawstw państw zaborczych[11] oraz przy komasacji i likwidacji serwitutów na podstawie przepisów polskich. Odbywało się to jednak powoli, tak że w roku 1938 obliczano ilość wspólnych gruntów na około 1 741 000 ha (w województwach wschodnich ok. 867 000 ha, reszta w różnej mniej więcej wysokości w województwach centralnych i południowych)[12]. Z. Ludkiewicz podaje, że w latach 1919–1928 dokonano, niezależnie od podziału przy likwidacji serwitutów, podziału 13 125 ha wspólnot gruntowych. W całym dwudziestoleciu podzielono 40 000 ha[13].

Wspólnot gruntowych nie można było tak łatwo likwidować, a to zarówno ze względu na silniejszy charakter prawa własności, jak i na komplikacje wynikające z dziedziczenia uprawnień.

Kompleksowej regulacji wspólnoty doczekały się dopiero w 1938 r., za sprawą ustawy dnia 4 maja o uporządkowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 1938 r. Nr 33, poz. 290). Ponieważ wspólnoty powstawa-

---

10 A. Grodek, I. Kostrowicka, *Historia gospodarcza Polski*, Warszawa 1955, s. 315.

11 F. Brodowski, *Zarys rozwoju prawa…*, s. 64–117.

12 Druk sejmowy IV Sejmu RP, nr 657.

13 Z. Ludkiewicz, *Podręcznik…*, s. 168.

ły pod rządami ustawodawstwa rosyjskiego i austriackiego, ustawa dokonała osobnego wyliczenia rodzajów tych wspólnot dla województw środkowych i wschodnich oraz dla województw południowych. Ustawa ta nie definiowała wspólnoty gruntowej, natomiast szczegółowo określała rodzaje gruntów uznawane za wspólne oraz sposób zagospodarowania i rozporządzania takimi gruntami. Przepisom ustawy podlegały te wszystkie nieruchomości, które w świetle prawa obowiązującego w poszczególnych zaborach nadane były na wspólną własność włościan w okresie ich uwłaszczenia albo w zamian za zlikwidowane służebności. W sumie wymieniono 14 grup różnego rodzaju wspólnot. Przepisom ustawy nie podlegały jedynie nieruchomości: stanowiące majątek gromad i związków samorządowych, wspólną własność byłych mieszczan nie-rolników, użytkowane przez spółki szałaśnicze działające na obszarze ziemi cieszyńskiej.

Jako podstawowy sposób postępowania z gruntami wspólnymi ustawa z 1938 r. ustanowiła zniesienie wspólnoty przez podział tych gruntów w naturze. Wyjątkowo dopuszczano tylko pozostawienie gruntów wspólnych we współwłasności, jednak również wtedy wymagano zamiany wspólnoty na „zwykłą" współwłasność z ustalonymi udziałami w częściach ułamkowych. Wprowadziła również zasadę podziału gruntów wspólnych, których podział jest gospodarczo uzasadniony. Wyżej wymieniony akt normatywny zachował niepodzielność w stosunku do gruntów, których podział byłby gospodarczo nieuzasadniony, z tym że podział wspólnych gruntów kilku gromad i wspólnych gruntów wsi i dworu powinien być zawsze przeprowadzony. Zagospodarowanie gruntów wspólnych następowało w postępowaniu administracyjnym, prowadzonym przez administrację powiatową i wojewódzką. Współwłaściciele lub współużytkownicy nieruchomości mieli nadaną z mocy prawa wspólnotę gruntową. Zarząd nad wspólnotą sprawowali właściciele pod przewodnictwem sołtysa lub przełożonego gminy. Dla zagospodarowania wspólnoty mogły być również tworzone spółki posiadające osobowość prawną.

Ustawa dążyła do ograniczenia liczby wspólnot gruntowych. Stąd też dopuszczała ich likwidację przez podział pomiędzy osoby uprawnione.

Ustawa weszła w życie w dniu 12 czerwca 1938 r. i uchylała akty prawne byłego Królestwa i zaboru austriackiego.

Likwidacja wspólnej własności była najczęściej niekorzystna dla gospodarstw drobnych, które w wyniku podziału gruntów, np. pastwiskowych, otrzymywały ekwiwalent zbyt mały, aby móc utrzymywać inwentarz. Stąd też opór ludności małorolnej przeciwko likwidacji wspólnot[14].

---

14 C. Madajczyk, *Burżuazyjno-obszarnicza reforma rolna w Polsce 1918–1939*, Warszawa 1956, s. 319.

Po II wojnie światowej liczba wspólnot malała. Uważając je za relikt epoki feudalnej, dokonywano ich podziału na podstawie przepisów przedwojennych lub też przeznaczano na inne cele. Ponieważ problem wspólnot nie zniknął, musiały one doczekać się regulacji za sprawą ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Ustawa weszła w życie 5 lipca 1963 r. i uchylała ustawę z dnia 4 maja 1938 r. Ustawa ta, najwyraźniej ze względów ideologicznych (forsowała kolektywne władanie ziemią), przyjęła diametralnie odmienny model postępowania ze wspólnotami gruntowymi.

Pod ogólną nazwą wspólnoty gruntowej, obejmującej najczęściej pastwiska i lasy, ustawa z 1963 r. podciągnęła cały szereg tworów prawnych powstałych głównie w XVII, XVIII, i XIX w. (wydzielanie wspólnych pastwisk w związku ze zniesieniem serwitutów na dobrach dworskich, dokonywane w połowie XIX w. w związku z uwłaszczeniem włościan). W odróżnieniu od wspólnoty, mienie (zwane też gminnym) należało do gmin jako odrębnych podmiotów praw majątkowych. Mienie to powstawało z różnych tytułów (kupno, darowizna, nadanie), realizowanych najczęściej w XIX w. Przedmiot własności gmin określany był jako majątek gminny lub dobro gminne. Majątek ten przeznaczano na cele ogólne (budynek urzędu gminy, sołtysówka, grunt szkolny, sady, łąki, ogrody itp.); wymienione składniki majątkowe wyłączone były z bezpośredniego korzystania mieszkańców wsi. Natomiast w skład dobra gminnego wchodziły nieruchomości przeznaczone do wspólnego użytku (pastwiska, lasy). Mienie jako dobro gminne występowało m.in. na terenie dzisiejszego województwa podkarpackiego (dawniej rzeszowskiego, w granicach sprzed reformy podziału terytorialnego z 1975 r.). Były to przede wszystkim grunty po gminach jednowioskowych, zniesionych w ramach częściowej reformy ustroju samorządu terytorialnego w 1933 r. Dobra gminne zostały *ex lege* zaliczone do wspólnot gruntowych na podstawie ustawy z 1963 r. (por. J. Rostkowski, *Prawo gruntowe w praktyce*, Warszawa 1988, s. 211 i n.). Zagospodarowanie wspólnot gruntowych odbywa się na zasadach ściśle określonych przez ustawodawcę, osoby uprawnione do udziału we wspólnocie powinny utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą. W przypadku braku zgody co do powołania tej spółki, terenowy organ administracji państwowej tworzy ją z urzędu[15].

Ustawę z 1963 r. ustawodawca nowelizował 5 razy poniższymi ustawami:

1) ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu gruntów (Dz. U. Nr 11, poz. 80 ze zm.);
2) ustawa z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 34, poz. 198);

15 J. Starościak, *Prawo administracyjne*…, s. 431.

3) ustawa z dnia z dnia 24 listopada 1995 r. o zmianie zakresu działania niektórych miast oraz o miejskich strefach usług publicznych (Dz. U. Nr 141, poz. 692 ze zm.);
4) ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.);
5) ustawa z dnia 22 grudnia 2000 r. o zmianie niektórych upoważnień ustawowych do wydawania aktów normatywnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 120, poz. 1268);
6) ustawa z dnia 20 czerwca 2002 r. o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta (Dz. U. Nr 113, poz. 984 ze zm.);
7) ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w organizacji i podziale zadań administracji publicznej w województwie (Dz. U. Nr 92, poz. 753 ze zm.).

Uregulowania prawne ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych staną się podstawą rozważań w kolejnych rozdziałach.

SPÓŁKA DLA ZAGOSPODAROWANIA WSPÓLNOT GRUNTOWYCH. PRZEPISY Z ZAKRESU WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

2

2.1. Nieruchomości stanowiące wspólnoty gruntowe

Aktem prawnym regulującym problematykę wspólnot gruntowych jest ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Ustawa nie zawiera definicji *sensu stricto* wspólnoty gruntowej, tylko w sposób taksatywny wylicza nieruchomości traktowane przez ustawodawcę jako wspólnoty. W skład wspólnot gruntowych z mocy prawa wchodzą wymienione w ustawie (w art. 1 ust. 1 pkt 1–7) nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne:

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 urządzenia 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 wspólne przez mieszkańców dawnych okolic i zaścianków oraz należą-

ce do wspólnot urbarialnych i spółek szałaśniczych;

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.

Przepisom ustawy podlegały ponadto nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi.

To ustawodawca określił, które nieruchomości w dacie wejścia w życie ustawy, czyli dnia 5 lipca 1963 r., uzyskały status wspólnoty gruntowej. Po tej dacie powstanie wspólnoty gruntowej było już niemożliwe z uwagi na to, iż w obowiązującym stanie prawnym nie ma i nie było regulacji prawnej dotyczącej wspólnot gruntowych. Rolnicy nie mogą powołać nowej wspólnoty na nieruchomościach innych niż wskazuje ustawodawca.

2.2. Osoby uprawnione do udziałów we wspólnocie gruntowej

W większości przypadków prawo do wspólnoty było związane z faktem posiadania gospodarstwa oraz użytkowania wspólnoty. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.z.w.g. uprawnienia do udziałów we wspólnocie gruntowej, mają osoby fizyczne lub osoby prawne posiadające gospodarstwo rolne, jeżeli w ciągu ostatniego roku przed dniem wejścia w życie ustawy faktycznie korzystały z tej wspólnoty. Jeżeli natomiast w skład wspólnoty wchodziły lasy, grunty leśne lub nieużytki przeznaczone do zalesienia, to uprawnionymi do udziału we wspólnocie były osoby fizyczne zamieszkujące na terenie miejscowości albo osoby zamieszkujące na terenie innej miejscowości, a prowadzące gospodarstwo rolne, chyba że w okresie 5 lat przed wejściem w życie ustawy faktycznie ze wspólnoty nie korzystały. Nie stanowi jednak podstawy do utraty uprawnień niekorzystanie ze wspólnoty w terminach wymienionych, jeżeli owo niekorzystanie było spowodowane klęską żywiołową, wypadkiem losowym lub innymi szczególnymi względami.

Ułamkowy udział poszczególnych podmiotów we wspólnocie gruntowej wynika z decyzji administracyjnej właściwego organu – obecnie starosty. Projekt wykazu uprawnionych i wielkości udziałów we wspólnocie

gruntowej sporządza właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Zgodnie z art. 9 u.z.w.g. udziały poszczególnych uprawionych we wspólnocie gruntowej określa się w idealnych (ułamkowych) częściach. Wielkość udziałów uprawnionych do korzystania ze wspólnoty gruntowej ustala się w ten sposób, że połowę wspólnoty dzieli się pomiędzy uprawnionych w równych częściach, drugą zaś połowę proporcjonalnie do obszarów gruntów posiadanych przez każdego z uprawnionych, a położonych na obszarze tej samej lub graniczącej z nią gminy. Udziały ustala się na podstawie dokumentów, a w razie ich braku na podstawie stanu faktycznego.

Istotą tej wspólnoty są uprawnienia do udziału w postaci korzystania z objętych nią gruntów, zgodnie z ich przeznaczeniem.

2.3. Gospodarstwo rolne

Wśród nieruchomości wyróżnia się nieruchomości rolne, utożsamiane z gruntami rolnymi (art. 46^1 ustawy z dnia 23 kwietna 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Jako przedmiot stosunku cywilnoprawnego gospodarstwo rolne jest określone w art. 55^3 k.c., w brzmieniu noweli z 2003 r. Zgodnie z tym przepisem uważa się za nie grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, jeżeli stanowią całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej polega na tym, że tak jak każdy inny współwłaściciel może on posiadać całą rzecz i korzystać z niej. Jest to więc wspólne uprawnienie, bo żadnemu współwłaścicielowi nie przysługuje z tytułu udziału we własności prawo do wyłącznego korzystania (posiadania) z jakiejś określonej rzeczy[16].

2.3.1. Współposiadanie w gospodarstwach rolnych

Współposiadanie jest szczególną postacią władztwa nad rzeczą i występuje, gdy posiadanie tej samej rzeczy jest wykonywane przez kilka osób, przy czym **istota władztwa każdej osoby jest identyczna**. Podkreślić należy, iż współposiadanie zachodzi wówczas, gdy jednolite – identyczne w zakresie charakteru – posiadanie rzeczy wykonuje kilka osób. Nie można zaś uznać za współposiadanie przypadku, w którym wobec określonej rzeczy odrębnie przysługuje jednej osobie posiadanie samoistne, a innej posiadanie zależne[17]. Ponadto, podobnie jak w przypadku posiadania indywidualnego, można w przypadku współposiadania wyróżnić współposiadanie samoistne (odpowiadające współwłasności), jak też współposiadanie zależne (odpowiadające współużytkowaniu,

16 A. Kappes [i in.], *Prawo cywilne i handlowe w zarysie*, red. W.J. Katner, Kraków 2006, s. 156.

17 E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga*, Kraków 2001, s. 87.

współdzierżawie itp.). Należy zauważyć, że współposiadanie może wynikać z określonego stosunku prawnego i stanowić wyraz przysługującego prawa podmiotowego, bądź też stanowić postać faktycznego współposiadania bez tytułu prawnego.

Biorąc pod uwagę przepis art. 7 ust. 7 ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1164 ze zm.), w przypadku gdy działka lub zwierzę, o którym mowa w ust. 2b pkt 2, w dniu 31 maja danego roku jest przedmiotem współposiadania, płatności obszarowe lub płatność do krów i owiec przysługują temu współposiadaczowi, na którego pozostali współposiadacze wyrazili zgodę. Zgoda ta nie jest wymagana, jeżeli miałaby pochodzić od współposiadacza będącego małżonkiem wnioskodawcy. Podkreślić w tym miejscu należy, iż nie jest obowiązkiem organu ustalanie, czy dane gospodarstwo rolne jest przedmiotem współposiadania, czy też nie. Obowiązek taki spoczywa bowiem na rolniku i to on winien wypełnić nałożony na niego przez ustawę obowiązek. Brak takiej zgody nie będzie też przez organ prowadzący postępowanie traktowany jako brak formalnego wniosku. Jednakże w przypadku stwierdzenia przez organ braku zgody współposiadacza, organ ten powinien wezwać rolnika do wypełnienia tego obowiązku (wezwanie do wyjaśnień w trybie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267).

2.3.2. Zniesienie współwłasności gospodarstw rolnych

Ustawodawca odrębnie uregulował problematykę sądowego zniesienia współwłasności gospodarstw rolnych (art. 213–218 k.c.). Nie dotyczą zaś one umownego zniesienia współwłasności. Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 55^3 k.c.). Ustawodawca wykluczył możliwość fizycznego podziału gospodarstwa rolnego, jeżeli byłoby to sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Jeżeli podział jest niedopuszczalny, sąd przyzna gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele. W razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wybraniem innego współwłaściciela. Jeżeli warunki te spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden, sąd przyzna gospodarstwo temu z nich, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia. Na wniosek wszystkich współwłaścicieli sąd zarządza sprzedaż gospodarstwa. Podobnie sąd postąpi w wypadku nie wyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa. Wysokość

przysługujących współwłaścicielom gospodarstwa rolnego spłat ustala się stosownie do zgodnego porozumienia[18].

Współwłaściciele, którzy do chwili zniesienia współwłasności w gospodarstwie zamieszkiwali, mogą zamieszkiwać dalej, ale nie dłużej niż 5 lat.

2.4. Współwłasność we wspólnotach gruntowych

2.4.1. Zakaz podziału wspólnot gruntowych pomiędzy uprawnionych

W ustawie z 1963 r. przyjęto odwrotne rozwiązania niż to miało miejsce w okresie międzywojennym. Konsekwencją zakazu podziału wspólnoty gruntowej jest wyłączenie zastosowania wobec niej przepisów prawa cywilnego o zniesieniu współwłasności. Wspólnota gruntowa nie może być traktowana jako jedna z form współwłasności, tj. współwłasność łączna lub współwłasność ułamkowa z uwagi na odrębny charakter, jaki został im nadany ustawą z 1963 r. Przede wszystkim art. 5 ust. 1 ustawy wprowadza ustawowy zakaz podziału wspólnot gruntowych. Wspólnoty gruntowe nie mogą być dzielone pomiędzy uprawnionych do udziału w tych wspólnotach. Nie można więc wycofać ze wspólnoty przypadających danej osobie (osobom) udziałów i użytkować ich samodzielnie z wyłączeniem innych osób uprawnionych. Jedyny wyjątek od tej zasady wprowadziła nowelizacja do ustawy z dnia 26 marca 1982 r. Dopuściła ona możliwość podziału wspólnoty wyłącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniem, za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnocie.

U podstaw rozwiązania polegającego na zakazie dzielenia wspólnot leżała myśl utrwalania idei wspólnego zagospodarowania ziemi przez rolników, co było zgodne z realizowaną wówczas polityką uspołeczniania rolnictwa.

Kolejną istotną cechą wspólnot gruntowych, różniącą ją od stosunków współwłasności, jest możliwość reprezentowania wspólnoty na zewnątrz i działanie w imieniu i na rzecz uczestników wspólnoty przez zarząd spółki.

Wspólnota gruntowa zbliża się do istoty współwłasności, jest to jednak współwłasność szczególna, rządząca się własnymi przepisami. W związku z tym stosowanie w drodze analogi przepisów o współwłasności nie może mieć miejsca (uchwała SN z dnia 23 sierpnia 1968 r., III CZP 73/68, OSNC 1969, nr 5, poz. 90). Udziałowcowi wspólnoty gruntowej nie przysługują uprawnienia wynikające z przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności w takim zakresie, w jakim byłoby to sprzeczne z zasadami wynikającymi z przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych oraz statutu spółki powołanej do zarządu wspólnot i właściwego zagospodarowania gruntów[19] (uchwa-

18 J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 147.

19 J. Winiarza (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem*, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 177.

ła SN z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 89/69, OSNC 1970, nr 10, poz. 173). Również zdaniem SN (postanowienie SN z dnia 4 lipca 1997 r., II CKN 227/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 39) do wspólnot gruntowych nie mają w ogóle zastosowania przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności.

2.4.2. Zniesienie współwłasności we wspólnotach gruntowych

Ustawodawca w rozdziale 3 u.z.w.g. ograniczył swobodę obrotu udziałami we wspólnocie gruntowej.

Na podstawie art. 27 u.z.w.g. udział we wspólnocie może być zbywany odrębnie, tj. bez posiadanego gospodarstwa, lub też łącznie z posiadanym gospodarstwem.

Udziały we wspólnocie gruntowej mogą być zbywane 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 przyległych do wspólnoty (art. 27 ust. 1). Zbycie udziału musi być w formie aktu sporządzonego na piśmie zatwierdzonego przez właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – informuje o tym art. 27 ust. 2.

Natomiast w art. 28 ustawodawca rozstrzyga, że 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 tylko części gruntów, udział we wspólnocie gruntowej zachowuje dotychczasowy właściciel, chyba że na podstawie umowy odstąpi swe uprawnienia nabywcy.

Zgodnie z art. 29 u.z.w.g. udział we wspólnocie podlega dziedziczeniu. Wspólnota nie może odmówić spadkobiercy gospodarstwa rolnego, z którym związany był udział, prawa do korzystania ze wspólnoty. Jeżeli natomiast gospodarstwo rolne, z którego posiadaniem był związany udział we wspólnocie, zostało podzielone na części w drodze podziału lub zniesienia współwłasności, to udział we wspólnocie ulega podziałowi proporcjonalnie do powierzchni tych części.

Konsekwencją zakazu podziału wspólnoty gruntowej jest wyłączenie zastosowania wobec niej przepisów prawa cywilnego o zniesieniu współwłasności. W praktyce oznacza to, że wniosek o zniesienie współwłasności wspólnoty gruntowej sąd oddali jako niedopuszczalny z mocy samego prawa. Jedynym sposobem likwidacji wspólnoty pozostaje więc zbycie całości wspólnego gruntu. To zaś władna jest zrobić tylko spółka.

Zakaz podziału wspólnoty gruntowej wydaje się sprzeczny z konstytucyjnie chronioną istotą prawa własności, jednak kwestia ta nie została, jak dotąd, podniesiona przed Trybunałem Konstytucyjnym. Konstytucja ustanawia zasadę ochrony własności i praw dziedziczenia (art. 21 ust. 1 i 2). Ochrona ta dotyczy każdej własności, niezależnie od podmiotu czy przed-

miotu[20]. Własność, inne praw majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, tj. pełnej i równej ochronie mienia podmiotów prawa cywilnego. Własność może być ograniczana tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

2.5. Spółka

2.5.1. Udziałowcy mają ograniczone prawo do prowadzenia spraw wspólnoty

Zgodnie z art. 22 u.z.w.g. to spółka jest uprawniona do wznoszenia i utrzymywania we wspólnocie gruntowej urządzeń potrzebnych dla osiągnięcia celów spółki. Jak wynika z powyższego, uczestnicy wspólnoty jako osoby fizyczne nie mają uprawnień do występowania w imieniu wspólnoty. Mogą to uczynić jedynie przez spółkę, która jako osoba prawna może występować w imieniu uczestników wspólnoty. Spółka jest organem przymusowym i przynależność do niej następuje *ipso iure*, w momencie jej utworzenia. Kompetencje przyznane spółce przez ustawę wyłączają indywidualne działanie w zakresie tych kompetencji przez samych uprawnionych. Tak więc to nie uczestnicy wspólnoty lecz spółka jako osoba prawna jest uprawniona do podejmowania czynności procesowych „**uczestnicy wspólnoty pomimo, że są uprawnieni do korzystania z nieruchomości będących przedmiotem wspólnoty, równocześnie zostali pozbawieni możliwości występowania w imieniu wspólnoty jak i podejmowania jakichkolwiek czynności prawnych w stosunku do nieruchomości, na rzecz obowiązkowo powoływanej spółki będącej osobą prawną** [podkr. aut.]" (wyrok WSA w Krakowie z dnia 14 lutego 2007 r., III SA/Kr 914/05, LEX nr 534605).

W myśl przepisów tej ustawy do zarządzania sprawami wspólnoty powołane są specjalne spółki przymusowe. Zgodnie z art. 14 u.z.w.g., do sprawowania zarządu nad wspólnotą do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład wspólnoty, istnieje obowiązek powołania ww. podmiotu. Spółki te nie są właścicielami, lecz tylko zarządcami gruntów wspólnych. Grunty te stanowią bowiem przedmiot współwłasności właścicieli gospodarstw rolnych danej wsi lub okolic. Utworzenie spółki następuje w drodze uchwały powziętej większością głosów uprawnionych do udziału we wspólnocie przy obecności przynajmniej ich połowy. Natomiast art. 25 u.z.w.g. określa, kiedy organ administracyjny może utworzyć spółkę przymusową.

Spółka nabywa osobowość prawną z chwilą zatwierdzenia przez właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) statutu (art. 15), którego wzór ustalił minister właściwy do spraw rolnictwa, tj. zgodnie zarządzeniem Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r. w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej (M.P. Nr 33, poz. 145).

---

20 M. Granat (w:) *Polskie prawo konstytucyjne*, red. W. Skrzydło, Lublin 2005, s. 145 i 146.

Spółka stanowi swoistą formę prawną, wykazującą pośrednie cechy między korporacją a współwłasnością; charakter jako jednostki gospodarki uspołecznionej był w czasach PRL-u co najmniej wątpliwy[21].

Spółka jest podmiotem praw i obowiązków, a więc może zaciągać różnego rodzaju zobowiązania, podpisywać umowy itp. Za zobowiązania spółka odpowiada całym swoim majątkiem, z tym że odpowiedzialność poszczególnych jej członków jest ograniczona do wartości ich udziałów we wspólnocie. Na zebraniu każdy z członków spółki dysponuje jednym głosem. Jest więc inne rozwiązanie, niż to ma miejsce w spółkach prawa handlowego, gdzie zasadą jest uzależnienie liczby głosów od posiadanych udziałów.

2.5.2. Zagospodarowanie wspólnot gruntowych

Zagospodarowanie wspólnot gruntowych użytkowanych rolniczo oraz nadających się do zagospodarowania rolniczego przeprowadza się – zgodnie z art. 13 ust. 1 u.z.w.g. – w sposób w niej przewidziany. Zagospodarowanie wspólnot gruntowych stanowiących grunty inne niż określone w ust. 1 (lasy, grunty leśne i nieużytki przeznaczone do zalesienia oraz obszary wodne i grunty kopalne, jak żwiry, piaski, gliny, torfy) przeprowadza się natomiast stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów, a jeśli ich nie ma – zgodnie z charakterem użytku. W tym drugim przypadku zagospodarowania należy dokonać zatem zgodnie z planem miejscowym i w trybie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nic więc nie stoi na przeszkodzie, aby przeznaczyć te tereny pod działalność związaną z rozwojem turystyki, w tym na inwestycje.

2.5.3. Rozporządzanie majątkiem spółki

Przepisy art. 26 u.z.w.g. przewidują możliwość zbycia nieruchomości wchodzących w ich skład. Zbycie, zamiana, jak również przeznaczenie na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części oraz zaciąganie pożyczek pieniężnych przez spółkę może nastąpić tylko za zgodą właściwego wójta (burmistrza, prezydenta). O zbyciu gruntów decyduje ogólne zebranie członków spółki – stosownie do statutu spółki wspólnoty gruntowej. Przepis art. 26 tejże ustawy nie określa podmiotu uprawnionego do zakupu nieruchomości. W przepisie tym nie ma zastrzeżeń, że grunty wspólnoty gruntowej mogą być zbywane tylko osobom uprawnionym, które posiadają udziały we wspólnocie lub gospodarstwie rolnym. Ustawodawca w tym przepisie również nie zabrania nieodpłatnego zbycia gruntów.

Ze względu na treść art. 26 ust. 2 u.z.w.g. forma zbycia nieruchomości wspólnoty powinna być określona wyraźnie, nie budząc żadnych wątpliwości, z uwagi na przysługujące gminie prawo pierwokupu w razie sprzeda-

21 S. Grzybowski, *Prawo cywilne*…, s. 192.

ży gruntów, tj. uchwała musi zawierać formę sprzedaży np. przetarg, nieodpłatne zbycie.

Wójt (burmistrz, prezydent), wyrażając zgodę na zbycie nieruchomości w trybie ww. ustawy (art. 26 ust. 1), powinien dokonać wszechstronnej analizy całej przeprowadzonej procedury zbycia gruntów pod względem formalno-prawnym i merytorycznym w ramach nadzoru (art. 23 u.z.w.g.), a nadto taki obowiązek wynika **z art. 6, 7 i 77 k.p.a.**

Jeżeli zbycie części nieruchomości wymaga dokonania jej podziału, to zgodnie z art. 5 ust. 2 u.z.w.g., podział wspólnoty gruntowej następuje wyłącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniem, za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnocie.

2.5.4. Wspólnoty gruntowe nie podlegają obowiązkowemu wpisowi do KRS

Wspólnoty gruntowe nie podlegają obowiązkowemu wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego. Wydając takiej treści postanowienie w dniu 15 listopada 2007 r., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, WA XIV Ns Rej KRS 22927/07/535, zważył, że:

„Stosownie do brzmienia art. 3 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Krajowy Rejestr Sądowy obejmuje podmioty, na które przepisy ustawy nakładają obowiązek uzyskania wpisu do tego Rejestru (np. stowarzyszenia – art. 8 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach; kółka rolnicze – art. 18 ustawy z dnia 8 października 1982 r. o społeczno-zawodowych organizacjach rolników; fundacji art. 7 ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach). Jednakże w przypadku wspólnoty gruntowej, ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, regulująca sposób powstawania i zasady funkcjonowania wspólnoty gruntowej, nie nakłada na nią obowiązku wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, tym samym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji nie wpisuje się wspólnoty gruntowej. Przepisy art. 199 § 1 pkt 1 ustawy z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego stanowi, iż sąd odrzuca wniosek, jeżeli droga sądowa jest niedopuszczalna. Natomiast niedopuszczalność drogi sądowej między innymi zachodzi wtedy, gdy przepisy szczegółowe przekazują daną sprawę do właściwości innych organów. Z przepisów art. 18 ww. ustawy wynika, iż statut spółki, jak również jego zmiany, zatwierdza właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta). Z chwilą zatwierdzenia statutu spółka nabywa osobowość prawną. Nazwa spółki i skład zarządu spółki oraz obszar wspólnoty gruntowej i wykaz uprawnionych do korzystania z tej wspólnoty podlega z urzędu wpisowi do ewidencji gruntów. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż rejestracja wyżej wymienionej wspólnoty gruntowej w Krajowym Rejestrze Sądowym nie jest możliwa. Dlatego też, na mocy art. 199 § 1 pkt. 1 w zw. z art. 13 § 2 ustawy z 17 listopada 1964 r. Kodeks po-

stępowania cywilnego w zw. z art. 7 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym orzeczono jak w sentencji postanowienia".

2.6. Przepisy utrudniające działalność spółek wspólnot gruntowych

Teoretycznie, skoro sprawy związane z ustaleniem wykazu nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty oraz wykazu osób uprawnionych przeszły do gminy (ustawa z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji, Dz. U. Nr 34, poz. 198 ze zm.), to w jej siedzibie powinny znajdować się niezbędne dane o wspólnocie. Obszar wspólnoty gruntowej i wykaz osób uprawnionych podlega wpisowi do ewidencji gruntów w starostwie powiatowym (ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa). Brak przepływu informacji z powiatu do gminy w tym zakresie powoduje spore komplikacje.

Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych określiła, że decyzje ustalające owe wykazy powinny być wydane w terminie roku od dnia jej wejścia w życie, jednak praktyka realizacji tego przepisu daleka jest od ideału. W znacznej liczbie przypadków takie decyzje wydawano z dużym opóźnieniem. W niektórych przypadkach nie wydano decyzji do chwili obecnej, co przy braku odpowiedniej dokumentacji powoduje, iż część wspólnot nie ma dzisiaj uregulowanego stanu prawnego. Ten właśnie brak uregulowania stanu prawnego wywołuje w praktyce szereg nieporozumień, co do samego faktu istnienia wspólnoty, osób uprawnionych do korzystania oraz ich udziałów we wspólnocie. Sprawę komplikuje ponadto fakt, iż dla wspólnot nie prowadzi się ksiąg wieczystych (art. 11 u.z.w.g.), które mogłyby być przydatne w ustaleniu stanu prawnego. Zdarzały się przypadki, że gminy, powołując się na brak uregulowanego stanu prawnego, skomunalizowały wspólnoty, podciągając je pod mienie gromadzkie.

Z braku odpowiedniej dokumentacji, dla ustalenia stanu faktycznego, udowodnienie prawa do wspólnoty jest jednak niekiedy niezwykle trudne. Utworzenie i reaktywowanie spółki graniczy dziś z niemożliwością, ponieważ w wyniku dziedziczenia liczba uprawnionych sięga już dziś setek osób, zamieszkałych często z dala od danego gruntu.

Kontrola czynności spółki przez wójta krępuje swobodę działania gospodarczego spółki, jako podmiotu prawa prywatnego.

2.7. Wyniki badania Najwyższej Izby Kontroli

W 2009 r. Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła kontrolę dotyczącą aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminny zasób nieruchomości i mienie gminne. Zasadniczy cel kontroli dotyczył

oceny działań starostów i wójtów (burmistrzów, prezydentów) w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz mienie gminne, w szczególności dotyczących: zaktualizowania wykazów nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe, wykazów podmiotów uprawnionych do udziału we wspólnotach, tj. regulowania stanu prawnego wspólnot gruntowych[22].

Działania kontrolne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby możliwe było uzyskanie odpowiedzi na następujące pytania badawcze (w zakresie dotyczącym badania problematyki wspólnot gruntowych):

1. Jaka jest liczba i stan prawny wspólnot gruntowych w gminach objętych kontrolą?
2. Czy starostowie posiadają niezbędną dokumentację dotyczącą wspólnot gruntowych położonych na obszarze ich powiatów?
3. Czy były podejmowane działania w celu uregulowania stanu prawnego wspólnot gruntowych?[23]

Narzędziem wykorzystanym w procesie badawczym był kwestionariusz ankietowy. Ankieta dotycząca funkcjonowania wspólnot gruntowych (liczba, powierzchnia i stan prawny) na terenie danej gminy została rozesłana do wszystkich gmin w Polsce. Zwrotu wypełnionych ankiet dokonało 2040 gmin (tj. 82,3% łącznej liczby gmin). Najwięcej ankiet nie zostało przekazanych przez gminy z województwa świętokrzyskiego (24,5% łącznej liczby gmin w tym województwie), najmniej z województwa zachodniopomorskiego (10,5%)[24].

Poniższy wykres prezentuje powierzchnię wspólnot gruntowych występujących na obszarze gmin objętych kontrolą w podziale na poszczególne rodzaje nieruchomości.

Wspólnoty gruntowe występują niemal na terenie całej Polski (łącznie 5126 w całym kraju w 865 gminach). Wspólnoty gruntowe nie występują na obszarze trzech województw: dolnośląskiego, lubuskiego, zachodniopomorskiego. Najwięcej nieruchomości wspólnot gruntowych znajduje się w województwie mazowieckim (1573, tj. 30,7% łącznej ich liczby), najmniej w województwie opolskim (9, tj. ok. 0,2%)[25].

Informacje dotyczące liczby wspólnot gruntowych występujących na obszarze poszczególnych województw oraz ich charakteru zostały przedstawione w poniższej tabeli.

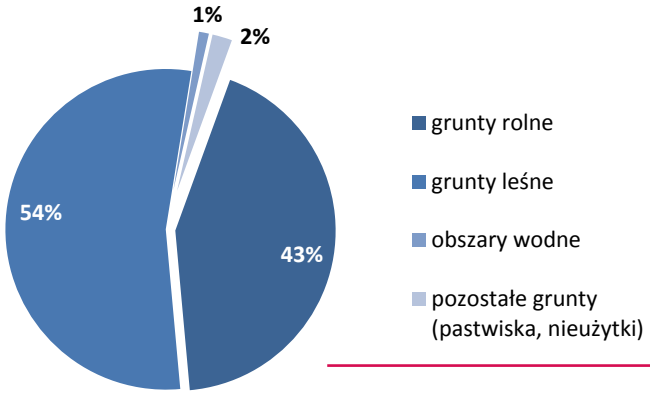
22 NIK Departament Administracji Publicznej, *Aktualizacja stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminny zasób nieruchomości i mienie gminne,* Warszawa 2009.

23 Tamże.

24 Tamże.

25 Tamże.

Powierzchnia wspólnot gruntowych z podziałem na poszczególne rodzaje nieruchomości



Źródło: opracowanie na podstawie danych Najwyższej Izby Kontroli.

Tabela. Występowanie wspólnot gruntowych oraz ich charakter

Lp.	Województwo	Liczba gmin, na obszarze których znajdują się wspólnoty	Liczba wspólnot ogółem	w tym:			
				rolnych	leśnych	wodnych	pozostałych
1	mazowieckie	200	1573	636	164	31	742
2	lubelskie	156	1089	498	90	5	496
3	łódzkie	119	634	272	73	16	273
4	świętokrzyskie	69	506	145	60	10	235
5	podlaskie	81	394	170	55	10	159
6	małopolskie	74	321	145	101	0	75
7	śląskie	50	228	25	71	0	132
8	podkarpackie	48	177	45	98	0	34
9	wielkopolskie	34	117	74	12	6	25
10	kujawsko-pomorskie	18	38	15	2	1	20
11	warmińsko-mazurskie	6	28	8	2	0	18
12	pomorskie	5	12	9	0	0	3
13	opolskie	5	9	6	1	0	2
	Suma:	**865**	**5126**	**2104**	**729**	**79**	**2214**

Źródło: opracowanie na podstawie danych Najwyższej Izby Kontroli.

Spośród wszystkich istniejących 5126 wspólnot gruntowych:

- 2104 stanowią wspólnoty rolne,
- 729 – wspólnoty leśne,
- 79 – wodne,
- 2214 – pozostałe, tj. mieszane, np. rolno-leśne[26].

Z uwagi na trudności wynikające z braku wiedzy o sposobie zagospodarowania nieruchomości wspólnot gruntowych, ankietowani kwalifikowali je na podstawie danych ujętych w ewidencji gruntów i budynków lub zaliczali je do wspólnot mieszanych (pozostałych).

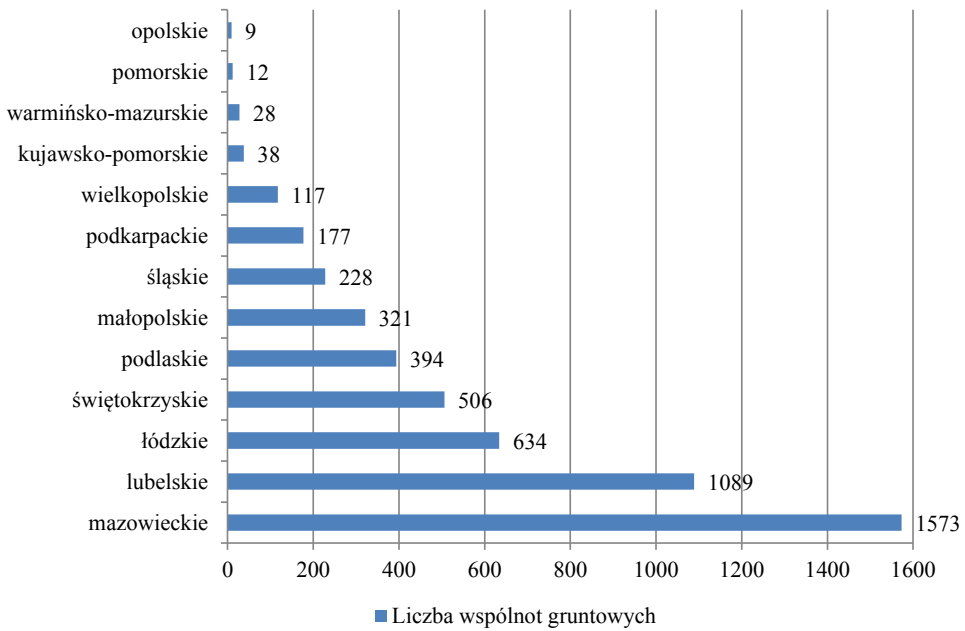
Poniższy wykres zawiera graficzną prezentację liczby wspólnot gruntowych w podziale na ich występowanie w poszczególnych województwach.

Największą powierzchnię mają nieruchomości wspólnot gruntowych występujących na terenie województwa lubelskiego (23 226,06 ha, tj. 21,6% łącznej powierzchni nieruchomości wspólnot). Kolejnym pod względem łącznej powierzchni wspólnot gruntowych jest województwo mazowieckie (20 714,11 ha, tj. 19,2%)[27].

26 Tamże.

27 Tamże.

Liczba wspólnot gruntowych w poszczególnych województwach



Źródło: opracowanie na podstawie danych Najwyższej Izby Kontroli.

Dane dotyczące powierzchni nieruchomości wspólnot gruntowych w poszczególnych województwach zostały przedstawione na poniższym wykresie.

Należy również podkreślić, że wyniki kontroli NIK pokazują, że większość wspólnot gruntowych nie powołało spółki do zagospodarowania, tym samym nie mogą one aktywnie działać.

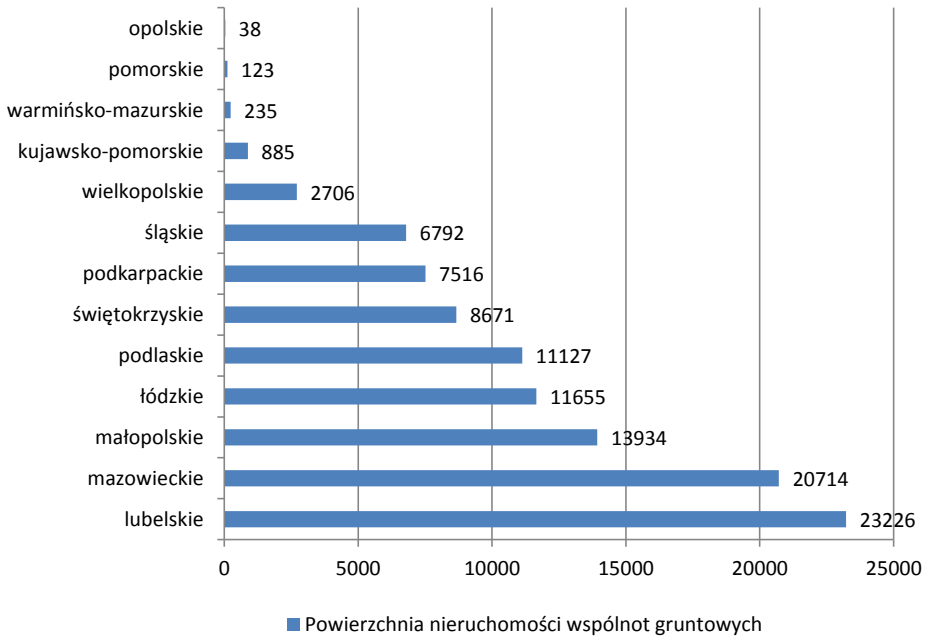
Respondenci bardzo często wskazywali na trudności, jakie pojawiają się w związku z regulowaniem stanów prawnych wspólnot gruntowych. Wynika to głównie z braku dokumentacji źródłowej oraz ze względu na brak precyzyjnych, jasnych uregulowań prawnych w zakresie zadań i kompetencji organów nadzoru. Wskazywano również na potrzebę jak najszybszego uregulowania tych kwestii[28].

2.8. Powołanie spółki

Nie ma przeszkód prawnych, aby decyzje regulujące wspólnotę gruntową były wydawane także obecnie. Jednoroczny termin ustalony przez ustawę o zagospodarowaniu wspólnot grunowych należy bowiem traktować jako instrukcyjny, nie zaś zawity. Osoby korzystające ze wspólnoty muszą więc wystąpić do gmi-

28 Tamże.

Powierzchnia nieruchomości wspólnot gruntowych w poszczególnych województwach (w ha)



Źródło: opracowanie na podstawie danych Najwyższej Izby Kontroli.

ny o wydanie takiej decyzji. Warunek jest jeden, rolnicy muszą udowodnić, że grunty były mieniem gromadzkim przed wejściem w życie ww. ustawy.

Etapy powstania spółki do sprawowania zarządu nad wspólnotą gruntową:

1. Spółkę powołuje się na podstawie uchwały na ogólnym zebraniu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej – podjętej większością głosów przy obecności połowy uprawnionych:
   - osobami uprawnionymi są rolnicy, którzy posiadają powyżej 1 ha gruntów rolnych;
   - uprawnienia do udziałów przechodzą na nabywcę gospodarstwa rolnego;
   - udziałów nie można przekazać osobie, która nie posiada gospodarstwa rolnego.
2. Na ogólnym zebraniu wybiera się komitet założycielski, który ma na celu:
   - złożenie wniosku do właściwego starosty o ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową;
   - skierowanie podania do właściwego wójta o wykonanie projektu wykazu uprawnionych oraz wielkości udziałów we wspólnocie gruntowej;
   - opracowanie statutu na podstawie wzoru ministerstwa rolnictwa zawartego w zarządzeniu w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej.
3. Decyzja starosty zatwierdzająca wykaz podmiotów uprawnionych do udziałów (art. 8 ust. 2 u.z.w.g.):
   - listę udziałowców oraz ich udziały podaje się do wiadomości w sposób przyjęty w danej miejscowości oraz ogłasza się tę listę przez zamieszczenie we właściwym urzędzie gminy lub miasta na okres 14 dni. Po upływie tego okresu decyzję uznaje się za doręczoną uprawnionym;
   - od decyzji można się odwołać do Samorządnego Kolegium Odwoławczego na zasadach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego.
4. Uchwalenie na ogólnym zebraniu statutu przy obecności co najmniej połowy wszystkich członków, a jeżeli nie ma kworum:
   - zebranie zwołuje się po raz drugi z tym samym porządkiem obrad w terminie od 7 do 14 dni od dnia pierwszego zebrania;
   - uchwały ogólnego zebrania wspólnoty, zwołanego w drugim terminie zapadają zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu.
5. Wybór zarządu oraz komisji rewizyjnej w tym samym trybie co uchwalenie statutu.
6. Zatwierdzenie statutu przez właściwego wójta, w wyniku tej czynności spółka nabywa osobowość prawną (art. 18 ust. 1 u.z.w.g.).
7. Nazwa spółki i skład zarządu oraz obszar wspólnoty i wykaz uprawnionych podlega z urzędu wpisowi do ewidencji gruntów.

2.9. Organy spółki

Szczególnie sprawy związane z organizacją i funkcjonowaniem wspólnoty określa jej statut (art. 15). W świetle takiego statutu organami wspólnoty są: ogólne zebranie członków – jako organ uchwałodawczy, zarząd – jako organ wykonawczy i komisja rewizyjna – jako organ kontrolny.

2.9.1. Walne zebranie

Ogólne zebranie członków spółki jest najwyższym jej organem.

2.9.2. Zwoływanie zebrania

Zwoływanie zebrania może nastąpić w określonych trybach:

1) zwyczajne ogólne zebranie członków spółki zwołuje zarząd spółki przynajmniej raz do roku w terminie jesiennym, najpóźniej do końca listopada;
2) nadzwyczajne ogólne zebranie członków spółki zwołuje zarząd spółki w miarę potrzeby z własnej inicjatywy, na żądanie komisji rewizyjnej, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub na wniosek 1/3 członków spółki;
3) nadzwyczajne ogólne zebranie członków spółki powinno być zwołane najpóźniej w ciągu 2 tygodni od daty złożenia wniosku w tym przedmiocie;
4) jeżeli na zebraniu jest obecna mniej niż połowa wszystkich członków, zebranie zwołuje się po raz drugi z tym samym porządkiem obrad w terminie od 7 do 14 dni od dnia pierwszego zebrania. Uchwały ogólnego zebrania członków zwołanego w drugim terminie zapadają zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu.

2.9.3. Uprawnienia członków w obradach ogólnego zebrania

Członkowie spółki posiadają następujące uprawnienia w obradach zebrania ogólnego:

1) członkowie spółki mogą brać udział w obradach ogólnego zebrania członków osobiście lub działać przez pełnomocników. W imieniu osób niezdolnych do czynności prawnych występują ich przedstawiciele ustawowi;
2) każdy członek spółki ma prawo do jednego głosu bez względu na wielkość posiadanego udziału. Uchwały ogólnego zebrania członków zapadają zwykłą większością głosów przy obecności przynajmniej połowy członków. W razie równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego zebrania;
3) przewodniczącego zebrania wybierają zebrani spośród siebie zwykłą większością głosów.

2.9.4. Zakres kompetencji walnego zebrania

Walne zebranie posiada następujące kompetencje[29]:

1) uchwalanie statutu spółki oraz jego zmiana;
2) wybór przewodniczącego i pozostałych członków zarządu i ich zastępców, a także komisji rewizyjnej oraz ich odwoływanie;
3) przyjmowanie do spółki posiadaczy gruntów przyległych do wspólnoty gruntowej oraz określenie obszarów gruntów, jakie mają oni wnieść do spółki w celu zagospodarowania tego gruntu łącznie z gruntami wspólnoty;
4) uchwalenie przedstawionego przez zarząd spółki wieloletniego planu zagospodarowania użytków rolnych spółki i rocznych planów prac gospodarczych, oraz regulaminu użytkowania gruntów;
5) podejmowanie uchwał w sprawie sporządzenia uproszczonego planu urządzenia lasów, gruntów leśnych i nieużytków przeznaczonych do zalesienia oraz decydowanie na wniosek zarządu w sprawach dotyczących zatrudnienia fachowego personelu administracyjnego w lasach należących do wspólnoty;
6) decydowanie na wniosek zarządu spółki w sprawie sposobu wykorzystywania pożytków osiąganych ze wspólnoty oraz w sprawie podziału tych pożytków pomiędzy poszczególnych członków spółki;
7) uchwalanie przedstawionego przez zarząd planu finansowego;
8) ustalanie rodzaju i rozmiaru świadczeń rzeczowych i robocizny oraz wysokości wpłat pieniężnych potrzebnych do wykonania zadań przewidzianych w planie prac gospodarczych;
9) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań rachunkowych oraz udzielanie zarządowi absolutorium z działalności;
10) ustalanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie zarząd spółki może zaciągnąć oraz decydowanie o przeznaczeniu pożyczek;
11) ustalenie rodzaju i rozmiaru inwestycji potrzebnych do osiągnięcia celów spółki oraz uchwalanie niezbędnych na ten cel środków;
12) uchwalanie regulaminu użytkownika gruntów i urządzeń spółki przez jej członków;
13) ustalanie warunków użytkowania gruntów i urządzeń spółki przez osoby niebędące członkami spółki;
14) zatwierdzanie przedstawionego przez zarząd spółki podziału nadwyżek i strat;
15) ustanawianie wysokości wynagrodzeń i diet dla pracowników spółki oraz diet dla członków zarządu i komisji rewizyjnej;
16) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczania części dochodów spółki na cele gospodarcze, społeczne i kulturalne;
17) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, zamiany, jak również przeznaczenia na

29 Zarządzenie Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej.

cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części;

18) podejmowanie uchwały w sprawie rozwiązania i likwidacji spółki, gdy istnienie jej stanie się bez przedmiotowe.

2.10. Zarząd spółki

2.10.1. Skład zarządu spółki

Zarząd spółki jest jej organem wykonawczym. Zarząd spółki składa się z:

1) przewodniczącego;
2) sekretarza;
3) skarbnika.

Ogólne zebranie członków, w zależności od rozmiaru działalności gospodarczej spółki, może powołać w skład zarządu dodatkowo zastępcę przewodniczącego oraz potrzebną liczbę członków zarządu. Jeżeli ogólne zebranie członków nie powoła zastępcy przewodniczącego, to przewodniczącego zarządu spółki zastępuje sekretarz.

Członków zarządu z ustaleniem ich funkcji wybiera ogólne zebranie członków spółki spośród siebie na okres 3 lat. Wybranym do zarządu może być każdy zdolny do czynności prawnych członek spółki. Wyboru dokonuje się zwykłą większością głosów przy obecności przynajmniej połowy członków; jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą ilość głosów, o wyborze rozstrzyga głos przewodniczącego zebrania.

O jawności lub tajności wyborów decydują członkowie większością głosów osób obecnych na zebraniu.

Pracą zarządu spółki kieruje przewodniczący, który zwołuje zebrania zarządu, zawiadamiając członków zarządu o terminie i przedmiocie obrad przynajmniej na jeden dzień przed zebraniem.

Zastępcy członków zarządu mogą brać udział w obradach zarządu z głosem doradczym, a jeżeli zastępują nieobecnych członków, to przysługuje im na równi z innymi członkami zarządu głos decydujący.

Obrady zarządu spółki są protokołowane, a uchwały zapisywane w przeznaczonej do tego celu księdze i każdorazowo podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza, a jeżeli sekretarz zastępuje przewodniczącego zarządu – sekretarza i jednego z członków zarządu.

2.10.2. Zakres działalności zarządu spółki

Do zakresu działania zarządu spółki należą wszystkie sprawy niezastrzeżone do kompetencji ogólnego zebrania lub komisji rewizyjnej.

W szczególności do zakresu działania zarządu spółki należą[30]:

1) reprezentowanie spółki;
2) wykonywanie uchwał ogólnego zebrania członków spółki;
3) opracowanie projektu wieloletniego planu zagospodarowania użytków rolnych oraz rocznych planów prac gospodarczych w tym zakresie;

---

30 Tamże.

4) opracowanie projektu regulaminu użytkowania gruntów i urządzeń spółki;
5) przedstawianie właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) do zatwierdzenia uchwalonego przez ogólne zebranie członków spółki planu zagospodarowania użytków rolnych oraz regulaminu użytkowania gruntów i urządzeń spółki w terminie jednego miesiąca od dnia powzięcia uchwały;
6) opracowywanie i przedstawienie zebraniu ogólnemu do zatwierdzenia planu finansowego;
7) organizowanie i przeprowadzanie zamierzonych prac zgodnie z uchwalonymi przez ogólne zebranie członków i zatwierdzonymi planami prac;
8) nadzór nad wykonywaniem gruntów i urządzeń spółki zgodnie z uchwalonym i zatwierdzonym regulaminem;
9) opracowywanie wniosków w sprawie sporządzenia uproszczonego planu urządzenia lasów, gruntów leśnych i nieużytków do zalesienia, zalecanie sporządzenia tego planu oraz przedstawienie go do zaopiniowania właściwemu terytorialnie nadleśniczemu, a następnie staroście do zatwierdzenia, w terminie miesiąca od dnia powzięcia uchwały przez ogólne zebranie członków spółki;
10) występowanie do właściwych organów administracji z wnioskami w sprawie zmiany uprawy leśnej na inny rodzaj użytkowania, uzyskania zezwolenia na wyrąb drzew w lesie, podziału lasu, zalesienie gruntów rolnych oraz udzielania pomocy państwa w zakresie zagospodarowania lasów spółki;
11) organizowanie czynności gospodarczych w lasach i na gruntach leśnych, zarządzanych przez właściwe organy nadzoru nad lasami niepaństwowymi,
12) przygotowywanie wniosków dotyczących rocznego użytkowania lasu i prac hodowlanych;
13) przygotowywanie wniosków w sprawie zatrudnienia fachowego personelu administracyjnego w lasach należących do wspólnoty;
14) podział obowiązków w zakresie wykonywania robocizny oraz świadczeń rzeczowych i pieniężnych, związanych z zagospodarowaniem gruntów, jak również budową i konserwacją urządzeń spółki w granicach uchwalonych przez zebranie ogólne;
15) zawieranie umów o dostawę sprzętu i materiałów niezbędnych do wykonania zadań spółki;
16) regulowanie rachunków, prowadzenie kasy i księgowości;
17) przedstawianie ksiąg rachunkowych, umów itp. do kontroli właściwym organom nadzorczym i komisji rewizyjnej spółki oraz prowadzenie sprawozdawczości z wykonania pracy i planu finansowego;
18) przygotowywanie materiałów i wniosków na ogólne zebranie członków spółki;
19) zwoływanie zwyczajnych i nadzwyczajnych ogólnych zebrań członków spół-

ki oraz zawiadomienie właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o terminie, miejscu i porządku obrad zebrania ogólnego członków spółki;

20) zarządzanie zastępczego wykonania świadczeń rzeczowych i robocizny nie wykonanych w terminie przez członków spółki;

21) występowanie do właściwych organów o ściągnięcie w trybie egzekucji administracyjnej świadczeń pieniężnych należności spółki nieuiszczonych w terminie płatności (tytuły wykonawcze dotyczące poszczególnych dłużników wystawione są na podstawie wykazu zaległości zatwierdzonego we właściwej gminie);

22) opracowanie wniosków w sprawie podziału pożytków uzyskiwanych z gruntów rolnych i leśnych poszczególnych członków spółki, osiąganie zobowiązania i pożyczek do wysokości ustalonych przez ogólne zebranie członków spółki, na które wyraził zgodę właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta);

23) przedstawianie zebraniu ogólnemu wniosków w sprawie zbycia, zamiany, jak również przeznaczenia na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części.

Członkowie zarządu nie otrzymują wynagrodzenia za swe czynności, mają jednak prawo do zwrotu kosztów podróży i diet w wysokości ustalonej przez ogólne zebranie członków spółki.

Członkowie zarządu w zakresie swojej działalności powinni przestrzegać ściśle obowiązujących przepisów oraz przepisów statutu, jak również zarządzeń i decyzji wydanych przez organy sprawujące nadzór nad zagospodarowaniem wspólnoty gruntowej.

2.11. Komisja rewizyjna

Komisja rewizyjna jest organem powołanym do przeprowadzania kontroli działalności spółki, składa się z 3 do 5 osób wybranych spośród członków spółki przez ogólne zebranie członków spółki zwykłą większością głosów na okres 3 lat. W skład komisji rewizyjnej nie mogą wchodzić członkowie zarządu.

Przewodniczącego komisji rewizyjnej i jego zastępcę wybierają jej członkowie spośród siebie.

Komisja rewizyjna jest obowiązana przynajmniej raz do roku skontrolować całą działalność zarządu i złożyć sprawozdanie ze swych czynności na dorocznym ogólnym zebraniu spółki. W szczególności komisja rewizyjna zobowiązana jest kontrolować działalność gospodarczą zarządu oraz gospodarkę finansową, zwłaszcza w zakresie prawidłowości wykonania planu finansowego, prowadzenia ksiąg rachunkowych i dochodów kasowych.

Komisja rewizyjna ponadto jest obowiązana dokonać czynności kontrolnych na żądanie 1/3 członków spółki lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Komisja rewizyjna może na koszt spółki powołać do zbadania bilansu spółki rzeczoznawcę z dziedziny księgowości.

O dostrzeżonych w toku kontroli nieprawidłowościach komisja rewizyjna obowiązana jest zawiadomić niezwłocznie zarząd spółki, a o nadużyciach – zarząd spółki i wójta lub burmistrza, prezydenta.

Członkowie komisji nie otrzymują wynagrodzenia za swe czynności, mają jednak prawo do zwrotu kosztów podróży i diet w wysokości ustalonej przez ogólne zebranie członków spółki.

2.12. Podmioty nadzorcze

Nad działalnością spółki sprawuje nadzór właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta) – zgodnie z art. 23 u.z.w.g.

Statut wspólnot gruntowych dosyć szczegółowo określa kompetencję ww. organu.

Zatwierdzeniu przez właściwego wójta podlegają uchwały ogólnego zebrania w zakresie:

- uchwalenia statutu spółki oraz jego zmian;
- opracowania wniosków w sprawie podziału pożytków uzyskiwanych z gruntów rolnych i leśnych poszczególnych członków spółki;
- ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie zarząd spółki może zaciągnąć, oraz decydowanie o przeznaczeniu pożyczek;
- uchwalania regulaminu użytkownika gruntów i urządzeń spółki przez jej członków;
- zbycia, zamiany, jak również przeznaczenia na cele publiczne lub społeczne części gruntów wspólnoty gruntowej;
- zaciągania pożyczek pieniężnych przez spółkę.

Właściwy wójt (burmistrz, prezydent miasta) sporządza projekt wykazu uprawnionych we wspólnocie gruntowej oraz ww. podmioty wyrażają zgodę na zbywanie udziałów we wspólnocie – wyłącznie w całości i tylko na rzecz osoby uprawnionej.

FUNKCJONOWANIE WYBRANYCH WSPÓLNOT GRUNTOWYCH

3

Utworzenie spółki wspólnoty gruntowej jest dziś niezwykle trudne, ponieważ w wyniku dziedziczenia liczba uprawnionych sięga dziś setek osób, często zamieszkałych z dala od danego gruntu. Tak więc w praktyce w większości wspólnoty gruntowe pozostają dobrami martwej ręki, nie mając wybranych władz statutowych.

Nie ma centralnego rejestru wspólnot gruntowych, częściowe informacje o ilości wspólnot gruntowych są zawarte w **badaniu naukowym (SYNABA II)** identyfikator rekordu: Sn 133949 pod tytułem „Analiza prywatnych gospodarstw rolno-leśnych i leśnych w Polsce – projekt sieci gospodarstw testowych" pod kierownictwem dr. inż. Piotra Tadeusza Gołosa oraz w wynikach kontroli (rozdz. 2.7) przeprowadzonej przez NIK. Jednostką zamawiającą pracę „Analiza prywatnych gospodarstw rolno-leśnych i leśnych w Polsce – projekt sieci gospodarstw testowych" było Ministerstwo Rolnictwa. Badania naukowe rozpoczęły się w dniu 30 września 2003 r., a zakończyły w dniu 31 sierpnia 2006 r.

W niniejszym rozdziale zaprezentowane zostaną dwie spółki, tj. spółka w Witowie w woj. małopolskim i Gąsawach Rządowych w woj. mazowieckim.

3.1. Spółka w Witowie

3.1.1. Geneza powstania wspólnoty leśnej w Witowie

Wspólnota w Witowie powstała w 1819 r. Jest to jedna z najstarszych tego rodzaju wspólnot w Polsce. Ponieważ historia nabycia dóbr wspólnoty przez chłopów, jak też procesów z tym kupnem związanych, jest chyba jedynym w swoim rodzaju procesem dochodzenia do posiadania własności, dlatego poznanie historii wspólnoty choćby w skrócie, pozwoli poznać genezę jej powstania. Historia ta jest także dowodem kupna przedmiotowego majątku przez chłopów pańszczyźniaków bez udziału gmin jako osób prawnych.

W tym stanie rzeczy lasy siedmiu gmin wspólnie użytkowane były do 1919 r. W latach 1919–1921 za zgodą chłopów jako użytkowników i współwłaścicieli gminy dokonały fizycznego podziału majątku. Podział został zatwierdzony przez Sąd Powiatowy w Czarnym Dunajcu oraz Wydział Powiatowy w Nowym Targu w dniu 26 kwietnia 1922 r. Od tego czasu gminy intabulowane były na swoich własnych powierzchniach, oczywiście nie uważając siebie za właścicieli, za właścicieli zawsze uważani byli chłopi, natomiast gminy jedynie wykonywały administrację majątkiem w zastępstwie chłopów, co zostało gminom narzucone przez władzę.

W 1956 r. chłopi ponownie zwrócili się do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Nowym Targu o zwrot majątku na własność i wprowadzenie własnej administracji wyłonionej spośród uprawnionych jako współwłaścicieli lasów. Władze Powiatowe w Nowym Targu, znając historię nabycia majątku przez chłopów w 1819 r., ustosunkowały się pozytywnie do prośby chłopów i wyraziły zgodę na przekazanie majątku przez gromady w ręce uprawnionych poszczególnych ośmiu wsi. Zarządziły równocześnie powołanie przedstawicielstwa do zarządu majątkiem poszczególnych ośmiu wsi, które to uprawnieni wyłonili spośród siebie w postaci Komitetów Lasowych z poszczególnych wsi, z przewodniczącymi tych komitetów na czele. Przewodniczący ci utworzyli Radę Nadzorczą, a cały majątek przyjął nazwę „Wspólnota Leśna Uprawnionych 8 Wsi w Witowie". W tym samym roku wspólnota opracowała pierwszy statut swej działalności, który został w roku 1965 dostosowany do wzoru statutu wynikającego z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Integralną częścią statutu był wykaz uprawnionych z poszczególnych wsi do korzystania ze wspólnoty. Wszystkie udziały we wspólnocie były równe i osoba uprawniona mogła posiadać nie więcej niż jeden udział, co było niesprawiedliwe z uwagi na dziedziczenie i sytuacje rodzinne poszczególnych spadkobierców. Obecnie we wsiach Chochołów, Wróblówka i Podczerwone udziały są zróżnicowane w formie części ułamkowych, natomiast w pozostałych wsiach są równe z uwagi na trudności i zaszłości historyczne. Przedstawiona geneza po-

wstania wspólnoty stanowi skróconą wersję z kroniki Witowa[31].

Ostatnie lata dopisały kolejne strony do tej historii. Spór wybuchł na nowo, gdy utworzony w 1954 r. Tatrzański Park Narodowy rozpoczął wykupywanie ziem z rąk prywatnych. Udziałowcy wspólnoty od początku sprzeciwiali się prowadzonej nie zawsze zgodnie z prawem i z niewystarczającym poziomem rekompensaty akcji wywłaszczeniowej. Dopiero w latach 1980–1983 doliny Chochołowska i Lejowa (z pastwiskami wymienianymi już w XVI-wiecznych dokumentach) wróciły we władanie pierwotnych gospodarzy. Obecnie są one administrowane samodzielnie przez zarząd wspólnoty w Witowie[32].

Warto na koniec wspomnieć, jak sama nazwa majątku ulegała zmianie w ciągu swojego istnienia. W czasie kupna dóbr w 1819 r. miała nazwę „Dominium Czarnodunajeckie" z przyległościami, czyli z tymi siedmioma gminami, lub „Państwo Czarnodunajeckie", zaś po wygraniu procesu w 1862 r., „Dobra czarnodunajeckie", w dalszym ciągu „Dobra 7 Gmin", a po utworzeniu Gmin zbiorowych „Lasy 7 Gromad", a ostatecznie „Wspólnota Leśna Uprawnionych 8 Wsi w Witowie".

31 J. Krzysiak, *Dzieje Witowa i okolic*, Witów 1959.

32 J. Nyka, *Tatry polskie. Przewodnik*, Warszawa 1990, s. 77.

3.1.2. Struktura organizacyjna spółki w Witowie

Wspólnota Leśna Uprawnionych 8 Wsi w Witowie działa na podstawie statutu zatwierdzonego przez władze powiatowe w Nowym Targu w 1966 r. Zgodnie ze statutem władze samorządowe wspólnoty można podzielić na organa poszczególnych gospodarstw leśnych i organa całej wspólnoty. Organami spółki dla wsi tworzącej wspólnotę są:

- Ogólne Zebranie Wiejskie Uprawnionych do Wspólnoty;
- Komisja Leśna;
- Komisja Rewizyjna.

Organami Wspólnoty są:

- Rada Nadzorcza;
- Zarząd Wspólnoty;
- Komisja Rewizyjna.

Zebranie Wiejskie Uprawnionych w każdej z ośmiu wsi jest zwoływane do końca maja, celem złożenia sprawozdań z wykonania planu gospodarczo-finansowego za poprzedni rok kalendarzowy oraz planu gospodarczo-finansowego na rok bieżący i udzielenia absolutorium Komisji Leśnej i administracji wspólnoty z działalności za rok poprzedni.

Raz na 4 lata zebrania mają charakter sprawozdawczo-wyborczy. Na zebraniach tych oprócz składanych sprawozdań, wybierana jest Komisja Leśna oraz delegaci do Rady Nadzorczej i członkowie Komisji Rewizyjnej.

Ogólne Wiejskie Zebranie Uprawnionych jest najwyższym organem gospodarstwa leś-

nego w danej wsi, natomiast Komisja Leśna wybierana co 4 lata jest organem wykonawczym Ogólnego Zebrania Uprawnionych. Komisja leśna, której ilość członków określa statut, służy pomocą administracji wspólnoty w organizacji wykonywania zadań gospodarczych (użytkowania, hodowli i ochrony lasu), dokonuje rozdziału drewna pomiędzy uprawnionych, kontroluje swoją własność w terenie oraz wykonuje uchwały Wiejskiego Zebrania Uprawnionych.

Rada Nadzorcza składa się z 14 osób i jest organem ustawodawczym wspólnoty. Do ważniejszych zadań Rady Nadzorczej należą:

- uchwalanie budżetu i zatwierdzanie jego wykonania;
- przyjmowanie i zwalnianie pracowników wspólnoty oraz określenie wysokości uposażenia;
- uchwalanie cen na drewno i inne użytki uboczne;
- rozstrzyganie sporów zaistniałych pomiędzy uprawnionymi wspólnoty;
- przyjmowanie do wspólnoty innych właścicieli lasów.

Planowane posiedzenia odbywają się raz na kwartał. Zwoływane są również posiedzenia nadzwyczajne w szczególnych przypadkach.

Zarząd Wspólnoty wybierany jest co 4 lata, składa się z ośmiu osób, po jednym reprezentancie z każdej wsi i jest organem wykonawczym wspólnoty. Do zadań Zarządu Wspólnoty należą:

- wykonywanie zarządzeń władz państwowych odnoszących się do wspólnoty,
- wykonywanie uchwał Rady Nadzorczej;
- uzgadnianie wspólnych problemów gospodarczych i finansowych gospodarstw wchodzących w skład wspólnoty;
- bieżąca analiza wykonania planu finansowego i gospodarczego oraz ocena wykonania tych zadań przez administrację wspólnoty;
- dokonywanie zmian w listach uprawnionych wspólnoty;
- uzgadnianie form współpracy z Tatrzańskim Parkiem Narodowym;
- reprezentowanie wspólnoty na zewnątrz.

Pracą zarządu kieruje przewodniczący, który zwołuje raz w miesiącu posiedzenia, w których wraz z głosem doradczym[33] biorą udział nadleśniczy i główny księgowy wspólnoty. Komisja Rewizyjna jest organem powołanym do kontroli działalności wspólnoty, a w skład jej wchodzi ośmiu członków po jednym reprezentancie z każdej wsi. Kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 4 lata, a członkowie nie mogą być spokrewnieni lub spowinowaceni z członkami Rady Nadzorczej, Zarządu lub pracownikami biura wspólnoty.

Komisja Rewizyjna zobowiązana jest przynajmniej raz w roku skontrolować całą działalność wspólnoty i złożyć sprawozdanie Ra-

33 Na posiedzenia w razie potrzeb zaprasza się nadleśniczego i głównego księgowego z głosem doradczym w pracach organizacyjnych spółki.

dzie Nadzorczej oraz na Wiejskich Zebraniach Uprawnionych. Może również na koszt wspólnoty powołać odpowiednich rzeczoznawców, jeśli uzna to za konieczne[34].

3.1.3. Gospodarka leśna i ochrona przyrody

Wspólnota prowadzi gospodarkę leśną na podstawie uproszczonego planu urządzenia lasu zatwierdzonego przez wojewodę na okres 10 lat. Pierwsze plany dla wspólnoty opracowane były przez nadleśniczego Dóbr Zakopiańskich Findera w roku 1885. Do roku 1991 plany opracowane były na koszt właścicieli lasów. Plan urządzeniowy na lata 1992–2002 został sfinansowany całkowicie z budżetu państwa, natomiast na lata 2003–2012 sfinansowany został w 50%.

Wspólnota Leśna Uprawnionych 8 Wsi w Witowie jest największą wspólnotą w Polsce. Lasy wspólnoty do roku 1921 użytkowane były wspólnie, a od 1922 r. lasy zostały fizycznie podzielone i każda z ośmiu wsi ma swoją własność oddzieloną, okopcowaną widocznymi wizurami granicznymi.

Lasy wspólnoty leżą w VIII Karpackiej Krainie Przyrodniczo-Leśnej w dzielnicy Tatr. W lasach witowskich wyróżnianych jest sześć typów siedliskowych, z których prawie 50% stanowi las mieszany górski (LMG), natomiast w składzie gatunkowym drzewostanów największy udział ma świerk, bo aż 91%, a pozostałe gatunki to jodła, modrzew, buk, jawor, olsza, jesion. Świerk występujący w lasach wspólnoty jest gatunkiem w zdecydowanej większości pochodzenia rodzimego natomiast drzewostany jodłowe i bukowe wprowadzone zostały sztucznie w ramach przebudowy drzewostanów. Drzewostany świerkowe wykazują duży przyrost, charakteryzują się dobrą jakością i dlatego właściciele wspólnoty wysoko cenią drewno świerkowe jako znakomity materiał do budowy i robót wykończeniowych budynków.

Zgodnie z obowiązującym prawem nadzór nad lasami wspólnoty znajdującymi się w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego sprawuje dyrektor parku, a poza jego granicami nadleśniczy Nadleśnictwa Nowy Targ. W tym przypadku jest to nadzór tylko formalny, gdyż zarówno dyrektor Parku, jak i nadleśniczy w pełni uznają gospodarkę leśną prowadzoną przez administrację wspólnoty na podstawie planów urządzenia lasu.

Plany urządzeniowe lasu wskazują możliwość pozyskania rocznie 7000 m^3 cięć rębnych i przedrębnych, a pozyskuje się maksymalnie 6500 m^3, z czego 70% to użytki przygodne. Z użytków przygodnych 80% stanowią wiatrołomy, a 20% posusz powstały w wyniku działalności kornika drukarza i niewielkiej części opieńki miodowej.

Wspólnota zatrudnia 12 osób, tj. dwie osoby w administracji, dziesięć osób w terenie.

34 Materiały ze zbiorów wspólnoty leśnej ośmiu wsi w Witowie.

Całą gospodarką leśną kieruje nadleśniczy. Ma do pomocy dwóch leśniczych obwodowych, siedmiu gajowych, głównego księgowego i kasjera.

Aby można było prawidłowo prowadzić gospodarkę leśną wspólnoty, prowadzone są prace z zakresu hodowli i ochrony lasu. W każdym roku na terenie wspólnoty wykonywane są odnowienia (zalesienia) na powierzchni 20–25 ha, a do wykonania tych prac używane są sadzonki wyprodukowane we własnych szkółkach leśnych. Poza odnowieniami wykonywane są prace pielęgnacyjne gleby, upraw i młodników o łącznej powierzchni 60–90 ha oraz zabiegi w ramach trzebieży wczesnych i próżnych, na ogólnej powierzchni 100–150 ha.

Wspólnota prowadzi też trzy szkółki leśne o łącznej powierzchni produkcyjnej 1,08 ha. Siew nasion świerka, modrzewia i jodły wykonywany jest w tunelu foliowym, a po roku siewki są szkółkowane w szkółkach leśnych. W szkółkach tych produkowane są sadzonki o dobrze rozwiniętym systemie korzeniowym bardzo potrzebnym w trudnych warunkach górskich.

Szyszki świerkowe pozyskiwane są z własnych drzewostanów nasiennych, następnie we własnej wyłuszczarni nasion zbudowanej w XIX w. pozyskuje się nasiona w ilości niezbędnej dla wspólnoty między okresami nasiennymi.

Dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty prowadzone są również prace z zakresu ochrony lasu, a dotyczą one w szczególności:

- wykładania pułapek chwytnych na kornika drukarza (klasyczne i z wkładem feromonowym),
- jesiennego zabezpieczania pędów szczytowych jodły i buka przed zgryzaniem przez zwierzynę płową,
- korowanie drewna zasiedlonego przez kornika drukarza,
- ochrona przed nielegalnym pozyskaniem drewna i wypasem owiec.

Właściciele wspólnoty realizują również zadania z zakresu ochrony przyrody. Ponad 2200 ha lasu wspólnoty znajduje się w granicach TPN i dlatego, aby dobrze gospodarzyć i chronić, niezbędne było wypracowanie wspólnie z dyrekcją parku porozumienia o wzajemnej współpracy dla dobra przyrody z możliwością racjonalnego użytkowania lasu. W pierwszej kolejności pozyskiwane są użytki przygodne, a cięcia planowe wstrzymywane, żeby nie przekroczyć rocznego etatu cięć. Aby minimalizować niszczenie roślinności i gleby, preferowana jest konna zrywka drewna.

Najbardziej wartościowe przyrodniczo drzewostany o łącznej powierzchni 360 ha zostały wyłączone z użytkowania i są traktowane jako chronione. Chronione są również pojedyncze drzewa jodły i świerki, które rosną na terenie całej wspólnoty np. jodła o masie 12,7 m^3, lub 400-letnie świerki.

Na terenie wspólnoty w Dolinie Chochołowskiej na licznych skałkach wapiennych i dolomitowych występują cenne ostoje muraw maskalnych, w rejonie Korycisk – sasanka

słowacka, na Siwiańskich Turniach – reliktowa sosna. Spośród wielu roślin zielonych, 30 objętych jest ochroną gatunkową, a szczególną osobliwością jest dziewięć gatunków storczyków i trzy rośliny endemiczne: urdzik karpacki, goździk wonny i kostrzewa tatrzańska. Bardzo ważny jest kompleks torfowisk z występującymi na nich bardzo rzadkimi, zagrożonymi wyginięciem i będącymi pod ścisłą ochroną, gatunkami takich roślin jak: tłustosz pospolity, rosiczka okrągłolistna i rosiczka długolistna.

Największym zwierzęciem występującym na terenie wspólnoty jest niedźwiedź brunatny, który ma w Dolinie Chochołowskiej dwa lub trzy legowiska, tzw. gawry. Bardzo rzadkimi ptakami zamieszkującymi omawiany teren są: orzeł przedni, puchacz i bocian czarny. Ptaki te gniazdują i wychowują młode. Całość lasów wspólnoty ma status lasów glebochronnych i wodochronnych[35].

3.1.4. Turystyka

Najbardziej atrakcyjnym turystycznie terenem wspólnoty jest niewątpliwie Dolina Chochołowska o długości 11 km, największa ze wszystkich dolin tatrzańskich, o powierzchni 35,6 km^2. W dolinie można obejrzeć wspaniałe twory natury: wąwóz Między Ściany, dolomitowa galeria Mnichów w Bobrowcu, „park skalny" Korycisk z progiem o wysokości 33 m i spadającą z niego siklawę. Poniżej Niżnej Bramy osobowością hydrologiczną jest wywierzysko. W dolinie jest wiele jaskiń, z których Szczelina Chochołowska o długości 2320 m jest najdłuższą, lecz nieudostępnianą dla turystów.

Wędrówka dnem Doliny Chochołowskiej od Polany Siwej do schroniska na Polanie Chochołowskiej przynosi wiele niezapomnianych wrażeń. W celu pokonania ośmiokilometrowej trasy turyści mogą skorzystać z konnej dorożki, wypożyczalni rowerów górskich lub atrakcyjnej kołowej kolejki turystycznej, która kursuje wahadłowo na 4 km odcinku.

Od 23 czerwca 1983 r., od dnia pobytu Ojca Świętego Jana Pawła II w Dolinie Chochołowskiej, najbardziej uczęszczanym szlakiem stał się Szlak imienia Jana Pawła II, biegnący dnem Doliny Jarząbczej.

Fotografia 1. Tablica informacyjna Wspólnoty w Witowie

35 Tamże.

Na Polanie Chochołowskiej w latach 50. została zbudowana kaplica im. Jana Chrzciciela, w której w każdą niedzielę od czerwca do października odprawiane są Msze Święte. Wielkim świętem dla udziałowców wspólnoty oraz okolicznych mieszkańców jest dzień odpustu w miesiącu czerwcu w uroczystość Świętego Jana Chrzciciela. W ten dzień w większości furmankami do kaplicy przybywa bardzo wiele osób, by uczestniczyć we Mszy Świętej Odpustowej. Wspólnota Leśna przyjęła Świętego Jana Chrzciciela za swego patrona, a sama podjęła się opieki nad kaplicą p.w. Jana Chrzciciela w Dolinie Chochołowskiej.

Dużą atrakcję turystyczną doliny stanowi pasterstwo, z typowym budownictwem i całością swoich form zwyczajowych i gospodarczych. Jego tradycje sięgają XV w., podobnie jak początki górnictwa kruszowego, którego ślady istnieją tu do dziś.

Zimą w dolinie są doskonałe warunki do uprawiania turystyki narciarskiej, z nartostradami z Grzesia i Wyżniej Polany Chochołowskiej, natomiast na Polanie Chochołowskiej do dyspozycji narciarzy jest wyciąg orczykowy o długości 250 m. U wylotu Doliny Chochołowskiej wspólnota prowadzi parking samochodowy, gdyż wjazd samochodami do doliny jest zabroniony.

Wspólnota zgodnie z zawartym porozumieniem z Ministerstwem Środowiska i Tatrzańskim Parkiem Narodowym jest odpowiedzialna za ruch turystyczny w Dolinie Chochołowskiej i Lejowej. Pobiera od turystów opłatę cywilną za wejście na teren stanowiący własność wspólnoty w punktach usytuowanych na swej własności w Dolinach Chochołowskiej i Lejowej. Dochody z opłat przeznacza na remont szlaków turystycznych biegnących po terenach wspólnoty oraz na realizację zadań z zakresu ochrony przyrody.

Wspólnota wydzierżawia osobom prywatnym dwa drewniane zbudowane w stylu regionalnym budynki, w których znajdują się punkty gastronomiczne, a w jednym również hotel. Te budynki również stanowią atrakcję turystyczną.

3.1.5. Gospodarka finansowa

Wspólnota od początku swego istnienia opiera swoją działalność na własnych przychodach. Dochodami wspólnoty są wpływy; z biletów wstępu do Doliny Chochołowskiej i Doliny Lejowej, z dzierżawy budynków, parkingu, drogi dojazdowej do ww. doliny. Do budżetu wspólnoty należą wpływy z kolejki turystycznej, wypożyczalni rowerów, dorożek oraz ze sprzedaży drewna. Pozyskane drewno sprzedawane jest samym właścicielom lasów, a cenę drewna uchwala Rada Nadzorcza, jej wysokość uzależniona jest od sytuacji finansowej wspólnoty.

Niewielkie wpływy uzyskiwane są również ze sprzedaży sadzonek drzew leśnych i choinek świerkowych.

Dochody z biletów wstępu, dzierżaw, udostępniania drogi są dochodami wspól-

nymi. Rozliczana się je według tak zwanego klucza procentowego obliczonego dla każdej wsi uprawnionej, a jego wysokość uzależniona jest od powierzchni terenu, jaką dana wieś posiada we wspólnocie.

Tak samo niektóre wydatki; utrzymanie administracji, budynków drogi do Dolin Chochołowskiej i Lejowej oraz remont szlaków turystycznych i inne, obciążane są według wspomnianego klucza procentowego.

Pozostałe dochody i wydatki dotyczące bezpośrednio danej wsi uprawnionej, księgowane są na jej konto. Na koniec roku kalendarzowego następuje zamknięcie dochodów i wydatków dla każdej wsi. W przypadku gdy któraś z ośmiu wsi wykaże deficyt na swoim koncie na koniec roku, w początkowej fazie następnego roku korzysta ze środków finansowych innych wsi, lecz zaciągnięty dług musi zwrócić w ciągu następnego roku.

Część wypracowanej nadwyżki budżetowej za dany rok, przeznacza się na cele społeczne poszczególnych wsi: dofinansowanie budowy dróg, mostów, remiz OSP, zakup sprzętu przeciwpożarowego, a także na wspomaganie działalności szkół. Wspólnota służy również pomocą pojedynczym właścicielom w wypadku nieszczęść losowych, takich jak pożar domu czy padnięcie konia.

Wspólnota bardzo umiejętnie wykorzystuje swoje położenie w Tatrach Zachodnich i jest otwarta na ruch turystyczny. W ciągu ostatnich 10 lat ilość turystów odwiedzających Dolinę Chochołowską wzrosła dziesięciokrotnie. Planowane jest również turystyczne i narciarskie zagospodarowanie Magury Witowskiej. Celem Zarządu, Rady Nadzorczej i administracji wspólnoty jest taki rozwój turystyki i rekreacji na terenach wspólnoty, aby wypracowane dzięki temu środki finansowe, starczyły na pokrycie wszystkich wydatków związanych z działalnością wspólnoty[36].

3.2. Spółka w Gąsawach Rządowych

3.2.1. Geneza powstania Gąsaw i wspólnoty gruntowej

„Gąsawy, wieś niezmiernie starożytna, była do XV w. parafialną, miała modrzewiowy kościół pod wezwaniem Wszystkich Świętych i probostwo. Gdy w roku 1434 kardynał Oleśnicki przeniósł parafię do Jastrzębia, kościół stał się filialnym"[37].

„Kościół w Gąsawach dotrwał do r. 1906, w którym bez potrzeby rozebranym został"[38]. Tak pisał ks. Jan Wiśniewski o wsi Gąsawy w 1911 r.

Polski kronikarz Jan Długosz w swojej pracy również wspomniał o Gąsawach, pisząc o lokalizacji Jastrzębia. Według autora (L.B.II 487) Jastrząb z gruntu został założony przez biskupa Wojciecha Jastrzębca na miejscu po

---

36 Opracowanie powstało na bazie materiałów sporządzonych przez Jana Piczurę – głównego księgowego Wspólnoty Leśnej w Witowie.

37 J. Wiśniewski, *Dekanat Radomski,* Warszawa 1911, s. 62–70.

38 Tamże.

wykarczowanym lesie Starowolskim na teryto-

na konto parafialne z przeznaczeniem na budowę kościoła, 4500 zł przekazano na konto Rady Sołeckiej Gąsaw-Niw, 1000 zł przekazano na konto Komitetu Rodzicielskiego Szkoły Podstawowej w Gąsawach Rządowych, 700 zł pozostało na koncie spółki.

- Przekazanie gminie Jastrząb działki nr 81/3 w zamian za podział geodezyjny działki nr 86 i umorzenie zaległych podatków.
- Po kilku rozprawach sądowych w postępowaniu przed Sądem w Szydłowcu w sprawie wniosku Przedsiębiorstwa Skarbu Państwa – sygn. akt Ns 57/99 o zasiedzenie działki nr 93 spółka wspólnota gruntowa zawarła ugodę z ww. firmą. Firma zobowiązała się do remontu drogi wiodącej przez Gąsawy Rządowe-Niwy w zamian za wartość przedmiotu sporu, tj. wartość działki nr 93. W miesiącu czerwcu 2000 r. firma naprawiła ww. drogę.
- Spółka zakończyła spór z Nadleśnictwem Lasów Państwowych i odzyskała działkę o powierzchni 1,28 ha. Podważono Decyzję nr PBG – 7/2/73 z dnia 10 czerwca 1973 r., która nigdy nie nabrała mocy urzędowej, ponieważ rażąco naruszała prawo. W toku postępowania administracyjnego nie dopuszczono do niego jednej ze stron, tj. wspólnoty gruntowej. Złamano podstawowe zasady w postępowaniu administracyjnym, tj. zasadę praworządności – art. 6 k.p.a., zasadę prawdy obiektywnej art. 7 k.p.a., zasadę informowania stron i innych uczestników postępowania przed organem art. 9 k.p.a., zasadę czynnego udziału stron art. 10 k.p.a. Stroną, która chciała w formie decyzji przekazać nieruchomość wspólnoty był Kierownik Referatu Nieruchomości. Nie był on członkiem zarządu spółki ani jej udziałowcem. Nadmienić trzeba, że spółka nigdy nie była w stanie likwidacji i urząd nie mógł podejmować decyzji za walne zebranie. Rażąco przekroczono swoje kompetencje. Zgodnie z wyrokiem NSA nie prowadzi się egzekucji administracyjnej w sprawach nieruchomości – są to kompetencje zastrzeżone dla sądu powszechnego.
- Wspólnota gruntowa od czerwca 2003 r. do 28 października 2004 r. prowadziła spór ze Starostwem Powiatowym przed Sądem Rejonowym w Przysusze – sygn. akt Ns 42/03 w sprawie działki pod Ośrodkiem Zdrowia w Gąsawach Rządowych oznaczonej w ewidencji gruntów pod nr 535 o powierzchni 0,49 ha (w latach 70. było to mienie gromadzkie). Zarząd skutecznie zablokował zasiedzenie działek przez starostwo, przez co nie doszło do podziału ww. działki i jej sprzedaży. Sąd Rejonowy w Przysusze po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2004 r. postanowił, że Skarb Państwa nabył na własność działkę nr 535 przez zasiedzenie. Po przegranej rozprawie w pierwszej instancji, zarząd spółki wspólnoty gruntowej wraz z sołtysem Gąsaw Rządowych zawarł ugo-

dę ze Starostwem Powiatowym. Na mocy tej ugody spółka zapewniła, że nie będzie się odwoływać od wyroku sądowego, natomiast Starostwo przekaże nieodpłatnie całą działkę z budynkiem Ośrodka Zdrowia dla gminy Jastrząb. Starostwo wywiązało się ze swych zobowiązań.

- Sprawa środków trwałych pozostawionych przez PKP na działce wspólnoty. Od początku kadencji zarząd spółki podjął starania o uregulowanie stanu prawnego dawnej bazy PKP. W latach 80. ubiegłego wieku na działce nr 83 stanowiącej własność spółki wspólnoty gruntowej PKP wybudowała kilka budynków. Baza PKP została zlikwidowana w 2001 r. – grunty spółki wspólnoty były użytkowane przez 20 lat. Zobowiązania zlikwidowanej bazy przejął Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie. Pierwszy wniosek o uregulowanie stanu prawnego złożony został do PKP 18 stycznia 2002 r. Polskie Koleje Państwowe w czasie tego okresu nie płaciły dzierżawy wspólnocie gruntowej. Do grudnia 2003 r. budynki pozostawione były bez opieki i uległy poważnej dewastacji – zerwano płyty betonowe na placu, zdemontowano wyposażenie instalacyjne budynku itp. O dewastacji wspólnota informowała właściciela budynków. Bezczynność PKP spowodowała, że wspólnota gruntowa zaczęła chronić pozostawione budynki. Wprowadzono patrole, dokonywano niezbędnych napraw np. ogrodze-

Fotografia 5.
Przygotowanie budynku biurowca pod wynajem

nia i drzwi, ustawiono tablice informacyjną z napisem „Teren wspólnoty gruntowej wstęp wzbroniony". O ochronie ww. środków trwałych informowano PKP w pismach z dnia 19.01.2004 r., 2.03.2004 r., 14.10.2004 r. oraz 26.01.2005 r.

W 2003 r. zostały odzyskane grunty pod bazą od PKP. Koszty geodezyjne w tym zakresie w całości pokryła PKP. W grudniu 2003 r. syndyk masy upadłościowej PKP sprzedał bez poinformowania spółki wspólnoty gruntowej biurowiec (siedem kontenerów) pewnej firmie z Częstochowy. Firma ta kupiła ten budynek w złej wierze, ponieważ już w listopadzie wspólnota wyrażała chęć nabycia budynku, który znajduje się na jej działce. Syndyk masy upadłościowej Zakładu Robót Inżynieryjnych PKP nie wziął tej oferty pod uwagę, ponieważ nie obejmowała całości masy upadłościowej. Spór z firmą z Częstochowy trwał ponad rok – sprawa została wygrana przez spółkę – biurowiec trafił z powrotem do majątku PKP S.A.

Po skierowaniu pozwów sądowych w dniu 3.10.2006 r. przeciwko PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie w dniu 24.10.2006 r. została zawarta ugoda.

ZAKOŃCZENIE

Wspólnoty gruntowe są dziś ostatnią formą zbiorowego władania gruntami – reliktem z czasów feudalnych, gdy własność pojmowano w inny sposób, niż w obecnym systemie gospodarki rynkowej. Jak wynika z przytoczonej literatury mienie gromadzkie powoduje ciągłe konflikty, a proces porządkowania na wsi gruntów wspólnych dokonywał się powoli. Ilość aktów normatywnych regulujących serwituty i wspólnoty gruntowe świadczy o skomplikowanej materii. Ostatnia regulacja wspólnot gruntowych powstała w okresie gospodarki socjalistycznej. Przepisy tej ustawy oraz zarządzenia Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej dosyć szczegółowo regulują kwestię zarówno zagospodarowania nieruchomości wspólnot gruntowych, jak i rozporządzania nimi. Ustawa ta, najwyraźniej ze względów ideologicznych, nakłada ograniczenia własności, forsuje kolektywne władanie ziemią.

Zakaz podziału wspólnoty gruntowej jest wyłączeniem zastosowania wobec niej przepisów prawa cywilnego o zniesieniu współwłasności. Kontrola czynności spółki przez wójta krępuje swobodę działania gospodarczego spółki, jako podmiotu prawa prywatnego. Ograniczenie swobody obrotu udziałami we wspólnocie gruntowej pozbawia częściowo prawa własności. Kwestie te należą do podstawowych problemów, ponieważ mieszają kategorie prawa cywilnego i administracyjnego, co rodzi ogromne komplikacje natury prawnej.

Biorąc za podstawę odrzucenie wniosku o dopłatę bezpośrednią z Unii Europejskiej do gruntów spółek wspólnoty gruntowej można uznać, że jest to sprzeczne z zasadą równości, tj. traktowania każdego podmiotu na równych prawach.

Własność jako forma prawa jest pojęciem zmiennym, gdyż jej kształt jest ściśle związany z systemem społeczno-gospodarczym. Obecnie w systemie gospodarki rynkowej ustawodawca odstąpił od podziału (marksistowskiego) własności na społeczną, indywidualną oraz osobową, i przyjął tradycyjnie, jednolite ujęcie własności. **Natomiast przepisy regulujące wspólnoty gruntowe pozostały w sferze własności społecznej, niezmienione od okresu PRL-u.**

Zakaz podziału wspólnoty gruntowej wydaje się sprzeczny z konstytucyjnie chronioną istotą prawa własności. Konstytucja RP ustanawia zasadę ochrony własności i prawa dziedziczenia (art. 21 ust. 1 i 2). Ochrona ta dotyczy każdej własności, niezależnie od jego podmiotu czy przedmiotu. Przepisy ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. również naruszają zasadę równości prawnej podmiotów i swobodę działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji RP). Wyżej wymienione kwestie nie zostały, jak dotąd, podniesione przed Trybunałem Konstytucyjnym.

W ostatnich latach zapomniano o wspólnotach gruntowych – problematyka tego zagadnienia nie jest badana, krąg podmiotów, których dotyczy, nie jest określony. Bezpośrednią przyczyną braku opracowań z zakresu tej tematyki jest słaba aktywność spółek – tylko nieliczne działają. Ten stan zastoju bierze się z braku podstawowych informacji i świadomości wśród rolników, wiele wspólnot widnieje tylko na papierze.

Utworzenie i reaktywowanie spółki jest dziś bardzo trudne, ponieważ w wyniku dziedziczenia liczba uprawnionych sięga już dziś setek osób, zamieszkałych często z dala od danego gruntu. Często sami rolnicy nie przejawiają zainteresowania w regulacji tzw. mienia gromadzkiego – zdarza się, że uprawnieni udziałowcy nie potrafią wskazać, które grunty należą do spółki.

Istotną barierą jest również niewiedza urzędników samorządowych w zakresie regulacji wspólnot gruntowych. Sprawę komplikuje ponadto fakt, iż dla wspólnot nie prowadzi się ksiąg wieczystych, które mogłyby być przydatne w ustaleniu stanu prawnego (stwarza to również komplikację przy zawieraniu umów dzierżawy oraz zbyciu gruntów).

Dla gospodarki rynkowej własność prywatna ma zasadnicze znaczenie, gdyż jej prawidłowe funkcjonowanie decyduje o efektywności tej gospodarki. Obecna trudna sytuacja wspólnot gruntowych nie ulegnie radykalnej poprawie w aktualnym stanie prawnym.

Należy podkreślić, że istnieje potrzeba głębszego przeanalizowania tematyki, co miałoby na celu dopasowanie przepisów z zakresu

spółek wspólnot gruntowych do obecnej sytuacji gospodarczej. Nowa regulacja powinna czerpać również z rozwiązań określonych przepisami o uporządkowaniu wspólnot gruntowych oraz zawierać możliwość cedowania na sołtysów i Radę Sołecką zarządu nad wspólnotą wówczas, kiedy nie jest powołana spółka do zagospodarowania.

BIBLIOGRAFIA

Wykaz literatury:

Bardach J., Leśnodorski B., Pietrzak M., *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2003

Banaszak B. [i in.], *Mała encyklopedia prawa,* red. U. Kalina-Prysznic, Warszawa 2005

Brodowski F., *Zarys rozwoju prawa agrarnego i układu stosunków agrarnych na terenie województw wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej, z tekstem obowiązującego prawa rosyjskiego w kodyfikacji 1910 r., z wyjaśnieniami*, Warszawa 1925

Brodowski F., *Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskiem 1864–1915*, Warszawa 1920

Gnela B. (red.) [i in.], *Podstawy prawa dla ekonomistów*, Kraków 2005

Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga – własność i inne prawa rzeczowe*, Kraków 2001

Grabski W., *Parcelacja agrarna wobec struktury, koniunktury i chwili dziejowej Polski,* Warszawa 1937

Grodek A., Kostrowicka I., *Historia gospodarcza Polski*, Warszawa 1955

Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej,* Warszawa 1985

Jaworski W.L., *Prawo hipoteczne*, t. 3, *Reforma rolna,* Kraków 1926

Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000

Kappes A. [i in.], *Prawo cywilne i handlowe w zarysie*, red. W.J. Katner, Kraków 2006

Korobowicz A., Witkowski W., *Historia ustroju i prawa polskiego (1772–1918)*, Kraków 1998

Kasiński K., *Działalność ministerstwa reform rolnych i urzędów ziemskich w okresie od roku 1918 do 1.I.1928 roku:*

referat wygłoszony na pierwszem posiedzeniu Głównej Rady Naprawy Ustroju Rolnego w dniu 30.I.1928 roku i w stowarzyszeniu Techników w Warszawie w dniu 13.II.1928 roku, Warszawa 1928

Kodeks cywilny z komentarzem, red. J. Winiarz, Warszawa 1989

Ludkiewicz Z., *Podręcznik polityki agrarnej*, t. 2, Warszawa 1932

Ładygin Z., *Dolina Chochołowska*, Zakopane 1991

Łepkowski T., *Polska – narodziny nowoczesnego narodu 1764–1870*, Warszawa 1967

Maciszewski J., *Historia powszechna. Wiek oświecenia*, Warszawa 1985

Madajczyk C., *Burżuazyjno-obszarnicza reforma rolna w Polsce (1918–1939)*, Warszawa 1956

Marmon W., Ryś J., *Wielka Historia Polski. 1885–1918*, t. 8, Kraków 1999

Nazar M., Niezbecka E., *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2005

Nyka J., *Tatry polskie. Przewodnik*, Warszawa 1990

Ostrowski K., *Polityka finansowa Polski przedwrześniowej*, Warszawa 1958

Polskie prawo konstytucyjne, red. W. Skrzydło, Lublin 2005

Raczyński A., *Wywłaszczenie na cele reformy rolnej i ustawy kresowej*, Lwów–Warszawa 1921

Rostkowski J., *Prawo gruntowe w praktyce*, Warszawa 1988, s. 211

Sczaniecki M., *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1998

Staniewicz W., *Dwa lata dalszej pracy nad przebudową ustroju rolnego w Polsce (1928–1929),* Warszawa 1930

Starościak J., *Prawo administracyjne,* Warszawa 1978

Szcześniak A.L., *Historia w szkole średniej. Repetytorium. Pytania egzaminacyjne,* Warszawa 1994

Średniowski S., *Uwłaszczenie chłopów w Polsce*, Warszawa 1956

Wiśniewski J., *Dekanat Radomski,* Radom 1911

Wolter A., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej,* Warszawa 1977

Wykaz aktów normatywnych:

Konstytucja Rzeczypospolitej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. 1997 Nr 78, poz. 483

Prawa z dnia 25 stycznia 1876 r. o trybie sprzedaży nieruchomości, stanowiących wspólną własność nabytych przez gminy i gromady wiejskie na mocy prawa z 19.02.1864 r. i o podziale wspólnych gruntów, Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. 1876 r. Nr 20, poz. 277

Ustawa z dnia 28 grudnia 1887 r. tycząca się podziału wspólnych gruntów i uporządkowania do nich odnoszących się wspólnych praw używania i zarządu nimi, Dz. U. i Rozp. dla Ks. Górnego i Dolnego Śląska 1888 nr 13

Prawa z dnia 30 maja 1894 r. o obowiązkowym podziale w guberniach Królestwa Polskiego gruntów, będących współwłasnością gromad wiejskich, osadzkich i miejskich, Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. 1894 r. Nr 115, poz. 837

Ustawa z dnia 9 grudnia 1899 r. dla Królestwa, Galicji i Lodomerii wraz z Wielkim Księstwem Krakowskim o dzieleniu gruntów wspólnych i regulacji, Dz. U. Kr. 1900 Nr 20

Prawa z dnia 29 maja 1911 r. zarządzenie o urządzeniu rolnym, Zb. Pr. i Rozp. Rz. Ros. z 1911 r. Nr 119, poz. 1087

Ustawa z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych, Dz. U. z 1938 r. Nr 33, poz. 290

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267

Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, Dz. U. Nr 28, poz. 169 ze zm.

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.

Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu gruntów, Dz. U. Nr 11, poz. 80 ze zm.

Ustawa z dnia 8 października 1982 r. o społeczno-zawodowych organizacjach rolników, Dz. U. Nr 32, poz. 217 ze zm.

Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach, tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 46, poz. 203 ze zm.

Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach, tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 855 ze zm.

Ustawa z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy a organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. Nr 34, poz. 198

Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 ze zm.

Ustawa z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa, Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668

Ustawa z dnia 22 grudnia 2000 r. o zmianie niektórych upoważnień ustawowych do wydawania aktów normatywnych oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. Nr 120, poz. 1268

Ustawa z dnia 20 czerwca 2002 r. o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta, Dz. U. Nr 113, poz. 984 ze zm.

Zarządzenie Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r. w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej, M.P. Nr 33, poz. 145

Orzeczenia:

Uchwała SN z dnia 23 sierpnia 1963 r., III CZP 73/68, OSNC 1969, nr 5, poz. 90

Uchwała SN z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 89/69, OSNC 1970, nr 10 poz. 173

Postanowienie SN z dnia 4 lipca 1997 r., II CKN 227/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 39

Wyrok WSA w Krakowie z dnia 14 lutego 2007 r., III SA/Kr 914/05, LEX nr 534605

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2007 r. Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział XIV Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. akt WA XIV Ns Rej KRS 22927/07/535.

Materiały pochodzące ze wspólnot gruntowych z Witowa i Gąsaw Rządowych:

Krzysiak J., *Dzieje Witowa i okolic*, Witów 1959

Piczura J., opracowanie z zakresu działalności spółki w Witowie, Witów 2007

Decyzja nr 2/72 Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 12 września 1972 r.

Akta Sądu Rejonowego w Przysusze Roki Sądowe w Szydłowcu dot. sprawy I Ns 57/99 – w sprawie zasiedzenia działki nr 93 wspólnoty gruntowej w Gąsawach Rządowych na rzecz Przedsiębiorstwa Skarbu Państwa

Akta Sądu Rejonowego w Przysusze Roki Sądowe w Szydłowcu dot. sprawy Ns 43/03 – w sprawie zasiedzenia działki nr 535 wspólnoty gruntowej w Gąsawach Rządowych na rzecz Skarbu Państwa

Akta sprawy sporu wspólnoty gruntowej w Gąsawach z Lasami Państwowymi

Akta sprawy sporu wspólnoty gruntowej w Gąsawach z PKP S.A.

Sprawozdania z I, II, III i IV kadencji działalności zarządu wspólnoty gruntowej w Gąsawach Rządowych