

Jan Szachułowicz, Jan Krajewski

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 18/3(195), 68-71

1974

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

1.

PYTANIE:

Właściciel 5-hektarowego gospodarstwa rolnego, położonego w granicach miasta na terenach przeznaczonych w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego pod użytkowanie rolnicze, wyodrębnił z tego gospodarstwa działkę 28-arową. W 1970 r. właściciel ten uzyskał zatwierdzenie planu realizacyjnego i projektu technicznego inwestycji, polegającej na wybudowaniu na tej działce budynku z przeznaczeniem na pieczarkarnię. W 1971 r. właściciel ten zawarł z nierolnikiem umowę spółki w celu wykończenia i urządzenia tej pieczarkarni oraz prowadzenia w niej produkcji pieczarek. Jednocześnie sprzedał mu warunkowym aktem notarialnym połowę tej działki z budynkiem.

Po uruchomieniu produkcji pieczarek wymieniony rolnik uchylił się od sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność połowy tej działki na współnika nierolnika twierdząc, że przepisy o niepodzielności gospodarstw rolnych stoją temu na przeszkodzie.

W świetle powyższego stanu faktycznego nadesłane do „Palestry” pytanie jest następujące:

Czy na skutek takiej inwestycji, jak wybudowanie pieczarkarni (produkcja roczna przeszło 10.000 kg, zaangażowani specjaliści pracownicy), działka, dotychczas rolna, zmieniła swój charakter i przestała być nieruchomością rolną, czy też jest ona nadal związana bezpośrednio z produkcją rolną (§ 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych w brzmieniu z dnia 27 grudnia 1971 r. — Dz. U. Nr 37, poz. 332).

ODPOWIEDŹ:

Na postawione wyżej pytanie można udzielić następującej odpowiedzi:

Właściciel nie może się uchylić skutecznie od wykonania warunkowej umowy przez wysunięcie zarzutu, że przeniesienie własności połowy działki o pow. 28 arów, wydzielonej formalnie z gospodarstwa rolnego o pow. 5 ha z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, pozostaje w sprzeczności z przepisami o niepodzielności gospodarstw rolnych.

Uzasadnienie zaproponowanej odpowiedzi można oprzeć na dwojakiem rodzaju argumentacji, przedstawionej niżej w pkt 1 i 2.

1. Wydzielenie działki o pow. 28 arów z gospodarstwa rolnego o obszarze 5 ha nie nastąpiło bez uzasadnionej przyczyny gospodarczej, gdyż została ona wydzielona dla zamierzonego rodzaju produkcji wchodzącej w zakres upraw ogrodniczych, na co wskazują poważne inwestycje budowlane oraz zezwolenie władz budowlanych. Mimo że stosownie do § 1 pkt 1 rozp. Rady Min. z dnia 28.XI.1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych (Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215) przekształcenie charakteru działki rolnej na profil ogrodniczy nie zmienia zasadniczo charakteru nieruchomości rolnej, to jednak trwałe ukształtowanie profilu ogrodniczego przez realizację poważnych inwestycji czyni wydzieloną działkę na ten cel w pełni samodzielną pod względem gospodarczym i zarządzania. Wydzielenie działki o tak małym obszarze nie może ujemnie wpływać na produktywność dzielonego gospodarstwa.

Wydana decyzja o podziale nieruchomości z zachowaniem tego samego charakteru rolnego oraz niewielki jej obszar powodują, że może ona być przedmiotem sprzedaży w całości bądź w idealnej części. Ze względu na powierzchnię (28 a) może ona być nabyta przez nierolnika przy zachowaniu dotychczasowego jej przeznaczenia. Nie jest też obojętną okolicznością, że w czasie wydania decyzji o podziale (1970 r.) wydzielona działka przekraczała 0,2 ha. Obecnie kryterium obszarowe uległo podwyższeniu do 0,5 ha, tak że dopiero działka przekraczająca 0,5 ha nabywa charakter rolny¹.

2. Wydanie omawianej decyzji w niczym nie zmieniło zdolności gospodarstwa do towarowej produkcji rolnej, przeciwnie, zamierzona i zrealizowana inwestycja związana z produkcją pieczarek zwiększyła zdolność towarową gospodarstwa przez zwiększenie produkcji żywności na skalę nawet przemysłową w warunkach całości gospodarstwa.

Przez wydanie decyzji o wydzieleniu działki nie nastąpiła zmiana jej przeznaczenia, jak również osoby właściciela, jeżeli właściciel w dalszym ciągu traktował ją jako wchodzącą w skład jego gospodarstwa. Innymi słowy, powstał stan formalnego jej wyodrębnienia przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia i ekonomicznej łączności. Nastąpiła więc sytuacja podobna do takiej, kiedy gospodarstwo rolne jest prowadzone na kilku odrębnych pod względem prawnym nieruchomościach.

Bezwarunkowe przeniesienie współwłasności takiej działki na warunkowego nabywcę nie pociągnie za sobą ujemnych następstw dla towarowej produkcji gospodarstwa rolnego. Również społeczno-gospodarcze przeznaczenie działki będzie nadal zachowane, a nawet intensywniej wykorzystane przez poczynione w niej inwestycje dzięki dopływowi kapitałów od współnika.

Z powyższych względów nie widzę przeszkód, aby nierolnik nie mógł się stać współwłaścicielem działki, jeżeli takie nabycie nie pociąga za sobą żadnych ujemnych następstw z punktu widzenia zasadniczej funk-

¹ Por. treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28.XI.1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 304) oraz wprowadzone zmiany do tego rozporządzenia na mocy rozporządzenia RM z dnia 23.XII.1971 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 332).

cji gospodarczej, jaka się wiąże z władaniem gruntu. U podstaw wszelkich ograniczeń leży przeciwdziałanie spadkowi produkcji rolnej. Taka zaś sytuacja w rozważanym przykładzie nie zachodzi. Uchyłaniu się od wykonania warunkowej umowy można przeciwdziałać przez wytoczenie powództwa opartego na art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c.

Jan Szachułowicz

2.

PYTANIE:

Czy sąd wojewódzki jako rewizyjny obowiązany jest w sprawie cywilnej zawiadomić o rozprawie stronę i jej pełnomocnika, czy tylko pełnomocnika strony?

ODPOWIEDŹ:

Na poparcie tezy, że sąd rewizyjny w sprawach cywilnych powinien zawiadomić o rozprawie nie tylko pełnomocnika, ale również samą stronę, wysunięto w uzasadnieniu powyższego pytania następujące dwa argumenty:

- 1) ustanowienie pełnomocnika nie wyłącza obowiązku zawiadomienia także strony, skoro brak jest w tym względzie wyraźnego przepisu, a art. 149 § 2 k.p.c. prowadzi do wniosku odmiennego;
- 2) zawiadomienie o rozprawie wyłącznie pełnomocnika praktycznie pozbawia stronę możliwości skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 93 k.p.c. lub nakłada na pełnomocnika obowiązek zawiadomienia strony o posiedzeniu sądu.

Podniesione argumenty można traktować jako krytykę przyjętego przez kodeks postępowania cywilnego uregulowania, nie znajdują one jednak oparcia w przepisie obowiązującego prawa.

Argument z art. 149 § 2 k.p.c., według którego o posiedzeniach jawnych zawiadamia się stronę i osoby zainteresowane, nie uzasadnia wysuniętego wniosku ze względu na charakter tego przepisu. Jest to bowiem norma natury ogólnej, statuująca jedynie regułę o obowiązku zawiadomienia strony o jawnych posiedzeniach sądowych, natomiast nie wyjaśnia ona ani pojęcia strony, ani sposobu jej zawiadomiania, jeżeli ustanowiła pełnomocnika procesowego. Zagadnienie to zostało przeniesione do przepisów szczegółowych normujących sposób doręczenia.

Takim właśnie szczegółowym przepisem jest art. 133 § 3 k.p.c., w myśl którego jeżeli ustanowiono pełnomocnika procesowego lub osobę

uprawnioną do odbioru pism procesowych, to doręczenia należy dokonywać tym osobom. Brak w redakcji przepisu słowa „wyłącznie” nie przemawia na korzyść wysuniętej w pytaniu wątpliwości, gdyż § 3 powołanego przepisu należy interpretować na tle jego całości. Paragraf 3 bowiem ma charakter wyjątku od wyrażonej w dwu poprzedzających paragrafach zasady, że doręczenia dokonuje się samej stronie. Przepisu zaś wyjątkowego nie wolno wyklądać w sposób rozszerzający i dlatego zamieszczenie słowa „wyłącznie” stanowiłoby *superfluum*. Gdyby intencją ustawodawcy było doręczenie wezwań obu tym podmiotom, to musiałby on użyć zwrotu „także pełnomocnikowi”. Kwestia ta nie budzi również wątpliwości w doktrynie i judykaturze (por. W. Siedlecki: Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 1972, s. 212 oraz orzeczenie SN z dnia 29.III.1972 r. III CZP 14/72, OSNCP 9/72/157).

Praktyka sądów jest pod tym względem jednolita i prawidłowa. Odmienne rozwiązanie prowadziłyby nie tylko do powiększenia pracy sądów, ale miałyby jeszcze tę złą cechę, że musiałyby powodować odroczenie rozprawy w razie stawienia się pełnomocnika i niedoręczenia wezwania stronie. Nie trzeba przekonywać, że taka praktyka byłaby sprzeczna z postulatem szybkości i sprężystości postępowania.

Wysuniętej tezy nie osłabia też argument z art. 93 k.p.c. Według tego przepisu mocodawca, który staje jednocześnie z pełnomocnikiem, może niezwłocznie sprostować lub odwołać oświadczenie pełnomocnika. Z przepisu tego nie wynika jednak obowiązek wezwania strony. Reguluje on tylko fragment stosunku mocodawcy do pełnomocnika i wcale nie rozstrzyga kwestii sposobu wezwania na rozprawę. Strona może skorzystać z tego uprawnienia, jeżeli jest na rozprawie. O tym jednak, czy na rozprawę ma stawić się tylko pełnomocnik, czy też i sama strona, decyduje zachodzący pomiędzy tymi podmiotami stosunek wewnętrzny.

W konsekwencji na postawione pytanie należy udzielić następującej odpowiedzi:

Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika procesowego, sąd zawiadamia o terminie posiedzenia jawnego tylko pełnomocnika.

Jan Krajewski