

# Jan Szachułowicz

---

## Zniesienie współwłasności i podział wspólnot gruntowych w postępowaniu scaleniowym

---

Palestra 28/9(321), 21-29

---

1984

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

na to, że wymienione przepisy nie znajdują zastosowania do wyrównania strat wynikłych z bezczynności administracji. Należy zgodzić się z poglądem, że dla odpowiedzialności odszkodowawczej za tzw. „milczenie administracji” (niewydanie decyzji w terminie) właściwą podstawą normatywną — podobnie jak przed nowelizacją k.p.a. — pozostałby nadal przepis art. 417 § 1 k.c.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Tak E. Łętowska: *Odpowiedzialność odszkodowawcza za tzw. „milczenie administracji”*, s. 140—142. Zob. także E. Łętowska, J. Łętowski: *Odpowiedzialność cywilnoprawna za bezczynność administracji*, NP 1970, nr 10, s. 1465; J. Kosik: *Głosa do orz. SN z dnia 25 sierpnia 1976 r. IV CR 316/76, OSPIKA 1977, z. 11—12, poz. 195 c*; A. Wasilewski: *Komentarz do orz. SN z dnia 25 sierpnia 1976 r. (w:) Funkcjonowanie administracji w świetle orzecznictwa*, Warszawa 1980, t. VI, s. 38.

JAN SZACHUŁOWICZ

## ZNIESIENIE WSPÓŁWLASNOŚCI I PODZIAŁ WSPÓLNOT GRUNTOWYCH W POSTĘPOWANIU SCALENIOWYM

*Zadaniem opracowania jest przedstawienie przesłanek oraz komplikacji wynikających ze szczególnego trybu postępowania scaleniowego przewidzianego w ustawie o scalaniu gruntów dla zniesienia współwłasności i podziału wspólnot gruntowych.*

### 1. Przedstawienie problematyki

Ustawa o scalaniu gruntów<sup>1</sup> — w porównaniu z uprzednio obowiązującą ustawą o scalaniu i wymianie gruntów<sup>2</sup> — ma niewątpliwie szerszy zakres przedmiotowy i szerzej sformułowany cel, związany z poprawą struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

W poprzednim stanie prawnym istniała dwoistość źródeł unormowań scaleniowych. Ustawa o scalaniu i wymianie gruntów nie dotyczyła lasów i gruntów leśnych, do których miały zastosowanie przepisy dekretu z dnia 16 sierpnia 1949 r. o wymianie gruntów.<sup>3</sup> Obecnie lasy i grunty leśne wraz z innymi gruntami zostały poddane jednolitemu unormowaniu objętemu ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów.

Nie było też w dawnej ustawie unormowań dotyczących znoszenia współwłasności nieruchomości rolnych w postępowaniu scaleniowym. Jest to ustawodawcza nowość, podyktowana racjonalnym kształtowaniem rozlogów gruntów współwłaścicieli w toku postępowania scaleniowego. Wprowadzenie możliwości zniesienia współwłasności w postępowaniu scaleniowym bezspornie wzbogaca przedmiotowy zakres ustawy o skomplikowaną problematykę prawa cywilnego z tej dziedziny.

Dalszym wyrazem poszerzenia zakresu ustawy o scaleniu gruntów jest noweli-

<sup>1</sup> Dz. U. z 1982 r. Nr 11, poz. 80 (dalej w skrócie „ustawa scaleniowa”).

<sup>2</sup> Dz. U. z 1968 r. Nr 3, poz. 13.

<sup>3</sup> Dz. U. z 1962 r. Nr 46, poz. 226.

zacja art. 5 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.<sup>4</sup> Przepis art. 5 cyt. ustawy stanowił że wspólnoty gruntowe nie mogą być dzielone pomiędzy uprawnionych do udziału w tych wspólnotach. Prawdopodobnie ustawodawca przyjął, że instytucja wspólnot gruntowych jest anachronizmem gospodarczym, stanowiącym relikw minionej epoki, z którym wiążą się trudności racjonalnego ich zagospodarowania przez samych udziałowców, i dlatego poddał je możliwości likwidacji wyłącznie w trybie postępowania scaleniowego. Znalazło to swój wyraz w art. 30 ustawy o scalaniu gruntów przez rozszerzenie art. 5 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych o treść dodanego ustępu 2 do tego przepisu w następującym brzmieniu: „Podział wspólnoty gruntowej następuje wyłącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniowych za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnotcie”.

W problematyce zniesienia współwłasności w trybie postępowania scaleniowego nasuwa się wiele wątpliwości. Podstawowe spośród nich wiążą się z odpowiedzią na pytanie, czy dopuszczalne jest w tym trybie zniesienie każdej współwłasności bez względu na źródło jej powstania, a następnie, czy mają zastosowanie zasady obowiązujące przy sądowym i umownym zniesieniu współwłasności związane z ograniczeniami określonymi w art. 213 i 163 k.c.

Przy podziale wspólnot gruntowych nasuwa się także następująca wątpliwość, wymagająca próby wyjaśnienia. Otóż przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wyraźnie określa, jakie grunty wchodziły w skład wspólnot gruntowych, a w art. 6 i 9 zostały *ex lege* określone uprawnienia współwłaścicieli do udziału we wspólnotcie. Natomiast art. 1 ust. 2 ustawy scaleniowej stanowi, że oprócz wspólnot gruntowych określonych w ust. 1 podlegają zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w niniejszej ustawie także nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne, stanowiące mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi. Z treści tego przepisu można więc wyprowadzić zasadę, że mienie gromadzkie jest w dalszym ciągu własnością państwową i że tylko w zakresie zagospodarowania zostało ono poddane przepisom ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, jeśli w dacie 5 lipca 1963 r. były one użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi. Ponieważ zbywanie mienia gromadzkiego reguluje oddzielnie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządzania mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania,<sup>5</sup> przeto nasuwa się pytanie, czy zgodę na podział wspólnoty gruntowej można również zakwalifikować jako przesłankę rozporządzenia prawami podmiotowymi do gruntów stanowiących mienie gromadzkie, które znajduje się w zarządzie spółki, oraz czy w wypadku podziału wspólnoty gruntowej wchodzące w jej skład mienie gromadzkie podlega tylko wydzieleniu i oznaczeniu go jako oddzielna nieruchomość przy jednoczesnym nadaniu jej ewentualnie korzystniejszego położenia i kształtu w celu umożliwienia w przyszłości wykorzystania tego gruntu na potrzeby miejscowej użyteczności publicznej.

Wysunięte wątpliwości będą przedmiotem poniższych uwag.

## 2. Zniesienie współwłasności

Przepis art. 2 ust. 4 ustawy scaleniowej stanowi, że za grunty stanowiące współwłasność można za zgodą współwłaścicieli wydzielić odrębne dla każdego z nich

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 28, poz. 169.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 64, poz. 303.

grunty odpowiadające wartości udziałów we współwłasności. Przepis ten w swej treści jest zredagowany dość wyraźnie, ale mimo to może nasuwać wątpliwości w praktyce scaleniowej. Pierwsza wątpliwość wiąże się z pojęciem współwłasności, która nie jest jednolita, gdyż obok współwłasności ułamkowej określonej w art. 196 § 1 k.c., należącej do dziedziny prawa rzeczowego i powstałej z reguły w drodze czynności prawnych: umów sprzedaży, darowizny, dożywocia, mamy także współwłasność łączną powstałą między małżonkami, unormowaną w art. 31 i nast. k.r.o. Poza tym w wyniku spadkobrania powstaje jeszcze współwłasność spadkowa ułamkowa, określona w sposób zasadniczy w art. 922 k.c.

Dokonując oceny trzech przytoczonych wyżej rodzajów współwłasności, należy stwierdzić, że współwłasność, o jakiej mowa w ustawie scaleniowej, nie dotyczy współwłasności ustawowej małżeńskiej, czyli współwłasności łącznej. Istota tej ostatniej polega na tym, że w zasadzie wszystkie składniki majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności przez małżonków lub przez jednego z nich należą wspólnie do obojga małżonków bez względu na źródło ich nabycia, a więc bez względu na to, czy nastąpiło to na podstawie decyzji administracyjnych, czy też orzeczenia sądownego, czy wreszcie w wyniku czynności prawnej.

Dopóki małżonkom łącznie przysługują prawa majątkowe, niemożliwe jest określenie udziału każdego z nich. Wszelkie spory dotyczące przedmiotu współwłasności łącznej oraz nakładów i wydatków poczynionych z majątku odrębnego na majątek wspólny mogą się toczyć wyłącznie między małżonkami w zasadzie dopiero po ustaniu współwłasności łącznej. System ten, jako bezudziałowy, nie dopuszcza przeniesienia w drodze czynności prawnej udziału jednego małżonka na rzecz osoby trzeciej — z wyjątkiem rozporządzenia testamentowego.<sup>6</sup> Nie zezwala on także na dokonywanie czynności rozporządzających odpłatnych między małżonkami oraz na wydzielanie określonej części gospodarstwa rolnego do odrębnego użytkowania jednego z małżonków *quoad usum*.<sup>7</sup>

W czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem w razie ustania wspólności. Dlatego przytoczone zasady wynikające z małżeńskich stosunków majątkowych wyłączają możliwość zniesienia współwłasności łącznej również w postępowaniu scaleniowym. Użyty w art. 2 ust. 4 ustawy scaleniowej termin „współwłasność” nie dotyczy więc współwłasności łącznej, a tylko współwłasności wyrażonej w częściach ułamkowych.

Ponieważ przy współwłasności powstałej w drodze czynności prawnych lub po ustaniu współwłasności łącznej oraz przy spadkobranii mamy do czynienia ze współwłasnością w częściach ułamkowych, wydaje się rzeczą konieczną zajęcie stanowiska, czy ustawa o scalaniu gruntów, posługując się terminem współwłasności, ma na myśli każdą współwłasność w częściach ułamkowych, a więc bez względu na przyczynę jej powstania.

Dla prawidłowego wykonania ustawy scaleniowej nie jest obojętne, jakie jest źródło powstania współwłasności ułamkowej. Zarówno bowiem współwłasność ułamkowa na gruncie przepisów prawa rzeczowego, jak i współwłasność powstała z mocy przepisów prawa spadkowego, choć wyrażone są obie w ułamku, każda z nich ma swoje odmiany.

Współwłasnością w dosłownym tego słowa znaczeniu jest współwłasność określona w art. 195—221 k.c. Stanowi ona samoistny stosunek prawa rzeczowego nie zwią-

<sup>6</sup> S. Breyer, S. Gross w pracy zbiorowej pt.: Kodeks rodzinny i opiekuńczy — Komentarz, wyd. II, Warszawa 1975, s. 138.

<sup>7</sup> Patrz: orzeczenie SN z dnia 18.IV.1957 r. I CR 142/57, OSNCP 1959, nr 1, poz. 7.

zany ze stosunkiem prawnym innego rodzaju.<sup>8</sup> Jeżeli na przedmiot współwłasności w tym sensie składa się kilka rzeczy, współwłaściciel może zbyć swój udział w każdej rzeczy oddzielnie i obciążyć swój udział w każdej rzeczy na rzecz osoby trzeciej.

Współwłasność spadkowa stanowi wspólność praw i obowiązków całej masy spadkowej, która w odróżnieniu od współwłasności zwykłej podlega pewnym ograniczeniom. Przekształcenie współwłasności spadkowej na odrębną własność każdego ze spadkobierców następuje w zasadzie w drodze działu spadku obejmującego całość spadku (art. 1038 § 1 k.c.), a jeśli współwłaściciel współwłasności spadkowej (spadkobierca) pragnie zbyć swój udział w jednym przedmiocie należącym do spadku, to musi mieć na to zgodę wszystkich pozostałych spadkobierców. Rozporządzenie takie bez uzyskania wspomnianej zgody jest prawnie bezskuteczne (art. 1036 k.c.).

Udział we współwłasności zwykłej jest w zasadzie ściśle określony w umowie bądź w ustawie. Natomiast udział we współwłasności spadkowej w stosunku do gospodarstwa rolnego kształtuje się w zależności od przymiotów spadkobiercy, określony zaś w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku wcale nie oznacza, że współwłaściciel otrzyma spadek w naturze w całości lub części, czy nawet w formie spłaty. Współwłasność spadkowa jest zbyt skomplikowana pod względem prawnym i rachunkowym. Komplikacje mogą wystąpić wtedy, gdy wśród spadkobierców znajdują się osoby trwale niezdolne do pracy z powodu wieku lub choroby bądź małoletni albo w grę będą wchodzić spłaty, dopłaty lub ich obniżenie czy wygaśnięcie. Trudności może też nastęrczać uprawnienie do służebności mieszkania oraz, uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy, dożywocia, kontraktacji lub uprawnień do świadczeń od PZU. Tego rodzaju rozległa i złożona problematyka cywilistyczna nie może być udziałem organów przeprowadzających scalenie i organy te nie mogą zastępować sądów, do których działalności sprawy te wyłącznie należą.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustawodawca, przewidując możliwość zniesienia współwłasności w toku postępowania scaleniowego, dopuścił tylko do zniesienia współwłasności zwykłej, ukształtowanej na gruncie prawa rzeczowego, kiedy dopuszczalne będzie jej zniesienie w sposób definitywny i zarazem uproszczony, bez wyboru kandydata do otrzymania części gruntu w naturze, bez spłat i bez rozliczeń z tytułu nakładów i pożytków. Dokonanie podziału przedmiotu współwłasności w postępowaniu scaleniowym jest zawężone do takiej sytuacji, kiedy rolnicy prowadzą już własne gospodarstwa i każdy z nich korzysta faktycznie z części gospodarstwa stanowiącego współwłasność oraz kiedy ustał ich zarząd nad rzeczą wspólną, a jego reaktywowanie nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia gospodarczego. Korzystanie to jest trwale i w razie wydzielenia dla współwłaścicieli jednej wspólnej zamiennej dziedziny nie powodowałoby zmiany stosunków w tym zakresie pomiędzy współwłaścicielami, każdy z nich bowiem stosownie do swojego ułamka we współwłasności korzystałby z części ponownie faktycznie wydzielonej na podstawie zgodnego porozumienia współwłaścicieli.

Celem postępowania scaleniowego jest poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych objętych scaleniem i cel ten powinien występować również przy zniesieniu współwłasności. Wydzielenie zamiennych gruntów w postępowaniu scaleniowym na współwłasność, gdy ona w rzeczywistości od lat nie funkcjonuje, stanowiłoby utrzymanie fikcyjnego stanu rzeczy. Słusznie więc ustawodawca uznał, że lepiej będzie sankcjonować trwale stany faktycznego władania powiększające własne gospodarstwa współwłaścicieli, niż dopuszczać ponownie do dzielenia przed-

<sup>8</sup> Patrz: J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1976, s. 118.

miotu współwłasności po przeprowadzeniu postępowania scaleniowego i ponownie naruszać poprawioną strukturę obszarową na terenie określonego obrębu.

To uproszczone zniesienie współwłasności nie może nastąpić wtedy, kiedy współwłaściciele prowadzą oddzielne gospodarstwa na przedmiocie współwłasności, ale nie mają własnych odrębnych gospodarstw. Dla powyższych sytuacji zastrzeżona jest wyłącznie droga sądowa. W takich warunkach nie zachodziłaby poprawa struktury gospodarstw i ich powiększenie oraz wydzielenie zwartych kompleksów w jednej, nowo utworzonej dziedzinie, lecz miałyby miejsce wyłącznie zniesienie współwłasności i jedno gospodarstwo uległoby podziałowi. Gdyby tak miało być, to ustawodawca musiałby wyraźnym przepisem ustanowić wyłączenie sądowego zniesienia współwłasności. Natomiast dopuszczenie równoległe w szerokim zakresie dwóch trybów znoszenia współwłasności: w postępowaniu scaleniowym i w postępowaniu sądowym naruszałoby spójność prawa i jego zasad wynikających z każdego z tych trybów.

Można by też przyjąć, że ustawodawca dopuścił równoległe do dwóch trybów znoszenia współwłasności, gdyż nie wprowadził do art. 2 ust. 4 ustawy scaleniowej takiego sformułowania, jak to ma miejsce w art. 30 teje ustawy, gdzie wyraźnie ustanowiono zasadę, że zniesienie współwłasności i wspólnot gruntowych następuje wyłącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniem. Na podstawie jednak tego wyjątku nie można wyprowadzać zasady, że każdy podział współwłasności zwykłej może być dokonywany w postępowaniu sądowym i scaleniowym oraz że są to dwa jednakowe i równorzędne tryby, zwłaszcza że brak jest przepisów szczególnych w tej materii dla trybu administracyjnego. Dlatego zasadne będzie wyprowadzenie wniosku, że sądowe zniesienie współwłasności na skutek nowych uregulowań prawnych nie doznaje żadnego ograniczenia, jest ono nadal wiodącą instytucją w tym zakresie, natomiast tryb scaleniowy jest wyjątkowy, uproszczony i zawężony oraz dopuszczalny tylko w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ściśle z celem postępowania scaleniowego bez naruszania interesów uczestników-współwłaścicieli, jakie zwykle występują w sądowym trybie zniesienia współwłasności. W szczególności wspomniany cel postępowania scaleniowego ma tu decydujące znaczenie i powinien być przede wszystkim brany pod uwagę.<sup>9</sup>

Dlatego autor niniejszego opracowania jest zdania, że w trybie postępowania scaleniowego niedopuszczalne jest znoszenie współwłasności w warunkach, gdy współwłaściciele nie mają własnych gospodarstw czy nieruchomości rolnych — poza udziałami w nieruchomości objętej współwłasnością. Ustawodawca w art. 2 ust. 4 ustawy scaleniowej miał na uwadze tylko podział własności, kiedy faktycznie wydzielone z niej części i związane z gospodarstwem własnym współwłaściciela stanowią całość gospodarczą, są jednak położone w znacznym rozrzucie, a przy okazji scalenia istnieje możliwość ich racjonalnego ukształtowania i urządzenia w zwartym kompleksie przez dostosowanie ich do sieci dróg dojazdowych, urządzeń melioracyjnych i rzeźby terenu. Taki pogląd został już wyrażony w piśmiennictwie,<sup>10</sup> przy czym autor podobnego stanowiska wyraził swoją myśl następująco: „Wydaje się, że podział współwłasności nieruchomości w postępowaniu scaleniowym w trybie art. 2 ust. 4 jest dopuszczalny, jeżeli w jego wyniku zwiększą się inne grunty współwłaścicieli o stosowną część dotychczasowej nieruchomości wspólnej.

<sup>9</sup> W piśmiennictwie zwraca się dużą uwagę na cel scalenia. Por. w tej kwestii: A. Lichorowicz: Założenia ustawy o scalaniu i wymiarze gruntów, NP 1968, nr 7-8, s. 1120; S. Breyer: Z cywilnoprawnej problematyki ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, NP 1968, nr 7-8, s. 1133; J. Paliwoda: Scalanie i wymianą gruntów.

<sup>10</sup> J. Majorowicz i J. Pietrzykowski: Zmiany w regulacji stosunków prawnych w rolnictwie, Warszawa 1984, s. 90.

Nie wydaje się natomiast uzasadnione stosowanie omawianego przepisu w sytuacji, gdy współwłaściciele nie mają innych nieruchomości rolnych poza udziałami w nieruchomości objętej współwłasnością, podział zaś tej nieruchomości byłby sprzeczny z zasadami art. 213 w zw. z art. 163 k.c." W świetle przedstawionego wyżej stanowiska ocena zacytowanego poglądu wydaje się zbędna.

Jeżeli uznać trafność zapatrywań, że art. 2 ust. 4 ma zastosowanie w ograniczonym zakresie, o czym już była mowa, to zagadnienia związane z zasadami obrotu nieruchomościami nie mają związku z tematem.

W rozważanej kwestii powstaje jeszcze jedna wątpliwość, a mianowicie, czy wymagana zgoda współwłaścicieli wymieniona w art. 2 ust. 4 ustawy scaleniowej powinna dotyczyć wszystkich współwłaścicieli, czy też ich większości. Mając na uwadze główny cel ustawy scaleniowej, należy przyjąć, że wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, podobnie jak to stanowi art. 199 k.c., gdyż wyrażenie zgody na podział współwłasności w postępowaniu scaleniowym jest niewątpliwie czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Natomiast wydaje się, że nie może wchodzić w grę sytuacja określona w zdaniu drugim tego przepisu, gdyż możliwość długotrwałego sporu między współwłaścicielami w drodze sądowej nie może być hamulcem postępowania scaleniowego, a ponadto dlatego, że zniesienie współwłasności w tym trybie dotyczy stanów faktycznych, w których ustalił zarząd nad rzeczą wspólną przez podział przedmiotu współwłasności.

Dalsza istotna kwestia, która wymaga zajęcia wobec niej stanowiska, wiąże się z ewentualną obawą, czy organy przeprowadzające scalenie są przygotowane o tyle fachowo pod względem prawnym, że w sposób właściwy uwzględnią i zrealizują intencję ustawodawcy, który zawężył zniesienie współwłasności zwykłej określonej w art. 195 i nast. k.c. z pominięciem współwłasności spadkowej.

Obawa taka nie zachodzi, jeśli dane dotyczące ewidencji gruntów są prowadzone dobrze. Według art. 17 ustawy scaleniowej stan własności oraz posiadanie gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się według danych ewidencji gruntów. Załącznik do zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1968 r. w sprawie ewidencji gruntów<sup>11</sup> w rozdziale drugim normuje szczegółowo całą problematykę podmiotów władających gruntami. Rejestracji podlegają właściciele i osobno współwłaściciele z rozbiciem tych ostatnich na dwie oddzielne grupy. Osobno ujęci są współwłaściciele jako „spadkobiercy po x-y” i osobną grupę stanowią współwłaściciele, których prawa wynikają z dokumentów stanowiących dowód współwłasności, przy czym wpisuje się imię i nazwisko jednego współwłaściciela z dodaniem słów: „i inni”. Prowadzona ewidencja, stanowiąca źródło informacji dla organów scalenia, pozwala więc w sposób łatwy odróżnić współwłasność zwykłą od współwłasności spadkowej.

### 3. Podział wspólnoty gruntowej

Przepis art. 5 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w brzmieniu nadanym mu przez treść art. 30 ustawy o scalaniu gruntów dopuszcza podział wspólnoty gruntowej wyłącznie w razie objęcia jej gruntów scaleniem za zgodą bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnotcie. Z treści tego przepisu wynika, że powinny tu być spełnione dwie przesłanki, a mianowicie: 1) musi nastąpić wszczęcie postępowania scaleniowego, przy czym obojętne jest, czy doszło do tego na wniosek właścicieli lub samoistnych

<sup>11</sup> Monitor Polski Nr 11, poz. 98.

posiadaczy gospodarstw rolnych, czy też zostało ono podjęte z urzędu, 2) do objęcia gruntów wspólnoty scaleniem w celu jej podziału wymagana jest zgoda bezwzględnej większości osób uprawnionych w tej wspólnotcie. Przez bezwzględną większość osób uprawnionych należy rozumieć trzy czwarte głosów wszystkich współwłaścicieli. Dla wspólnot gruntowych nie prowadzi się ksiąg wieczystych. Jedyną formą prawną rejestracji tego majątku i osób do niego uprawnionych jest ewidencja gruntów. Należy nadmienić, że uprawnienia we wspólnotcie i udziały w niej poszczególnych rolników-współwłaścicieli zostały określone *ex lege* niezależnie od tego, czy osobom tym przysługiwały poprzednio przywileje rzeczowe do gruntów wspólnoty. Następnie uprawnienia te zostały objęte ewidencją gruntów. Ujawniony w niej obszar wspólnoty oraz współwłaściciele z udziałami wyrażonymi w częściach ułamkowych dają podstawę organowi przeprowadzającemu scalenie do ustalenia prawidłowości wyrażonej zgody na podział gruntów wspólnoty.

Przepis ustawy nie określa, w jakiej formie ma być wyrażona wspomniana zgoda. Ze względu na jej doniosłość związaną ze zmianą stosunku współwłasności na własność i ze zmianą zarządu grupowego na zarząd indywidualny nie może to być dowolna forma. Powinna ona być wyrażona na piśmie zawierającym oświadczenie bezwzględnej większości osób uprawnionych do udziału w tej wspólnotcie albo też w uchwale podjętej na ogólnym zebraniu współwłaścicieli wspólnoty i utrwalonej w protokole zebrania.

Ponieważ jednym z istotniejszych postanowień ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych jest art. 14, który ustala zasadę, że osoby uprawnione do udziału we wspólnotcie gruntowej powinny utworzyć spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą i do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w jej skład, a w wypadku bezczynności w tym względzie organ administracji państwowej może powołać organy spółki nawet spośród osób nie będących członkami spółki (art. 25 ustawy), wyłonił się problem charakteru prawnego tego majątku i spółki. Na tym tle w piśmiennictwie prawniczym zostały zaprezentowane różne poglądy. J. Ignatowicz zajął stanowisko, że wspólnota gruntowa stanowi szczególną formę współwłasności ułamkowej i że nie stanowi ona majątku spółki jako osoby prawnej, ponieważ do spółki należy tylko zarząd gruntami uprawnionych, których udziały wchodzą w skład wspólnoty.<sup>12</sup> Natomiast według S. Breyera, przy wspólnotach gruntowych mamy do czynienia ze szczególną konstrukcją prawną unormowaną wyłącznie w przepisach ustawy, trudną do zlokalizowania w kodeksie cywilnym.<sup>13</sup>

Oba przytoczone poglądy w zasadzie nie są sobie przeciwstawne. Swoistość tego uregulowania polega na dużej ingerencji organów administracyjnych w kwestie powołania i zarządu spółki i sprawowania zarządu przez organ spółki. Użycie przez ustawodawcę terminu „spółka” nie uprawnia do określenia jej charakteru według przepisów kodeksu cywilnego. Najtrafniejszym określeniem tego charakteru majątku wspólnoty będzie jego konstrukcja prawna wynikająca wyłącznie z przepisów ustawy. W istocie jest to majątek wspólny członków wspólnoty, którym zarządzają i rozporządzają organy spółki i — w ograniczony sposób — sami członkowie.<sup>14</sup> Jednakże funkcją wspólnot gruntowych jest nie tylko prawidłowe gospodarowanie na przedmiocie wspólnoty stanowiącej współwłasność rolników, ale również sprawowanie zarządu mieniem gromadzkim włączonym w ramy działalności spółki w trybie i na zasadach określonych w ustawie o zagospodarowaniu wspólnot grun-

<sup>12</sup> J. Ignatowicz w pracy zbiorowej: Kodeks cywilny — Komentarz, tom I, Warszawa 1972, s. 502 i nast.

<sup>13</sup> S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 400.

<sup>14</sup> J. Szachułowicz: Indywidualne gospodarstwa rolne, Warszawa 1979, s. 145.



towych. Dlatego też spółka jako osoba prawna nie ma własnego majątku, sprawuje ona tylko zarząd majątkiem rolników współwłaścicieli gruntów wspólnoty. Natomiast w wypadku, gdy mienie gromadzkie położone jest na terenie działania wspólnoty, zostało ono *ex lege* poddane zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w omawianej ustawie. Zarząd ten w odniesieniu do mienia gromadzkiego będącego własnością państwa sprawuje również organ spółki.

Podziałowi w postępowaniu scaleniowym zostały poddane tylko grunty osób uprawnionych do udziału we wspólnocie, a zatem tylko rolników-współwłaścicieli. Dlatego też tylko tym podmiotom przyznano uprawnienie do wyrażenia zgody na włączenie przedmiotu ich współwłasności do postępowania scaleniowego w celu podziału gruntów wspólnoty. Ci współwłaściciele nie mają uprawnień do wyrażania zgody w stosunku do mienia gromadzkiego pozostającego w zarządzie spółki. W związku z tym podział może dotyczyć tylko gruntów wspólnoty, a nie całości gruntów pozostających w zarządzie spółki.

Również zebranie wiejskie, uprawnione do wyrażania zgody na rozporządzenie mieniem gromadzkim według zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządzania mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania, nie jest władne podjąć skutecznej uchwały o poddaniu podziałowi mienia gromadzkiego między współwłaścicieli wspólnoty gruntowej. Przepisy ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych oraz cytowane wyżej rozp. Rady Ministrów, jak również ustawa scaleniowa nie przewidują podziału mienia gromadzkiego w trybie postępowania scaleniowego.

Z braku zgody bezwzględnej większości współwłaścicieli na podział zarówno grunty wspólnoty jak i mienie gromadzkie może być objęte postępowaniem scaleniowym bez jednoczesnego podziału wspólnoty, przy czym wydzielenie gruntów wspólnoty i mienia gromadzkiego może uzyskać inne położenie i korzystniejszą konfigurację przy zachowaniu dotychczasowych form zarządu sprawowanego przez spółkę jako osobę prawną.

#### 4. Wnioski

Nasuujące się na tle artykułu wnioski przedstawiałyby się następująco:

- zniesienie współwłasności w postępowaniu scaleniowym dotyczy tylko współwłasności ułamkowej określonej w przepisach prawa rzeczowego — z wyłączeniem współwłasności spadkowej,
- dostateczną podstawą do rozróżnienia obu rodzajów współwłasności ułamkowej są zapisy w ewidencji gruntów,
- sam cel postępowania scaleniowego oraz jego założenia gospodarcze i przestrzenne nie pozwalają na znoszenie w trybie postępowania scaleniowego każdej współwłasności ułamkowej powstałej na gruncie prawa rzeczowego,
- podziałowi podlega tylko współwłasność rolników, za ich zgodą, gdy w wyniku przeprowadzonego podziału zwiększą się ich gospodarstwa o część dotychczasowej wspólnej nieruchomości lub gospodarstwa, które zostało faktycznie podzielone przed wszczęciem postępowania scaleniowego zgodnie z wolą wszystkich takich współwłaścicieli. Z powodu nieformalnego podziału rzeczy wspólnej ustał zarząd nad nią i jego reaktywowanie — z braku zainteresowania samych współwłaścicieli — obiektywnie jest niemożliwe. Każdy ze współwłaścicieli stał się samoistnym posiadaczem części gruntu i tylko w takich warunkach założenia gospodarcze i przestrzenne do projektu scalenia pozwalają na uwzględnienie dotychczasowego stanu posiadania rolników, wynikającego również ze stosunków

- wspomnianej współwłasności i wydzielenia im zwartych kompleksów gruntów, tworząc dla każdego z nich zespoloną pod względem ekonomicznym i prawnym jednostkę rejestrową,
- tak dokonany podział współwłasności ma charakter definitywny ze wszystkimi skutkami, jakie wynikają z sądowego lub umownego zniesienia współwłasności,
  - jeżeli w skład wspólnoty gruntowej wchodzi mienie gromadzkie, to podziałowi między współwłaścicieli podlegają tylko grunty wspólnoty, a więc z wyłączeniem mienia gromadzkiego.

MICHAŁ NIEDOŚPIAŁ

## DZIEDZICZENIE USTAWOWE GOSPODARSTW ROLNYCH

*Artykuł omawia podstawowe zasady dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych. Ogólny jest też rys przesłanek dziedziczenia ustawowego. Zgłoszono uwagi na przyszłość. Przedmiotem analizy jest nowela do k.c. z 1982 r.*

### I

1. Kodeks cywilny zna dwa tytuły dziedziczenia: ustawę i testament. Silniejszym aktem powołania jest testament. Jeśli został on sporządzony, nie obowiązuje w tym zakresie dziedziczenie ustawowe. Spadek spadkobierca ustawowy nabywa z chwilą otwarcia spadku.

Krąg spadkobierców ustawowych gospodarstwa rolnego zbieżny jest w zasadzie z kręgiem spadkobierców ustawowych pozostałego majątku. Powiedziano „w zasadzie”, bo krąg spadkobierców ustawowych nie obejmuje Skarbu Państwa (art. 1059—1062 k.c.). Skarb Państwa może dziedziczyć gospodarstwo rolne w braku innych spadkobierców ustawowych gospodarstwa rolnego (art. 1063 k.c.). Do kręgu spadkobierców ustawowych gospodarstwa rolnego należą: małżonek spadkodawcy, zstępni, rodzice, rodzeństwo, zstępni rodzeństwa spadkodawcy (art. 931—935 § 1, 2 k.c.). W braku takich spadkobierców spadek może dziedziczyć Skarb Państwa (art. 935 § 3 k.c.). Spadkowe gospodarstwo rolne dziedziczą także przysposobieni na zasadach określonych w powszechnym prawie spadkowym (art. 936, 937 k.c.). Krąg spadkobierców ustawowych został rozszerzony w porównaniu z dotychczasowym stanem prawnym. Nowy krąg spadkobierców ustawowych obejmuje także dalszych zstępnych spadkodawcy niż wnuki. Odmiennie było poprzednio (art. 1060 § 1 k.c.). Obecne przepisy obejmują także dalszych zstępnych rodzeństwa spadkodawcy niż dzieci. Poprzednio krąg ten kończył się na dzieciach rodzeństwa spadkodawcy (art. 1062 § 3 k.c.). To zrównanie kręgu spadkobierców ustawowych obu mas spadkowych należy uznać za zasadne.<sup>1</sup> Nie ma żadnych racjonalnych przyczyn, ze względu na które krąg ten miałby być odmienny.

Nowe przepisy o dziedziczeniu ustawowym weszły w życie z dniem 6 kwietnia

<sup>1</sup> Podobnego zdania są: J. Szachułowicz: Zmiany ustawodawcze w prawie rolnym, cz. II, Paestra 1982, nr 8, s. 5; S. Wójcik: Nowe uregulowania w zakresie dziedziczenia gospodarstw rolnych, PiP 1982, nr 9, s. 33.