

# Roman Dorożala

---

## Ograniczenie obrotu gospodarstwami rolnymi w świetle przepisów kodeksu cywilnego

---

Palestra 9/5(89), 13-28

---

1965

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.

## Ograniczenie obrotu gospodarstwami rolnymi w świetle przepisów kodeksu cywilnego

Dotychczasowe przepisy regulujące obrót gospodarstwami rolnymi<sup>1</sup> zostały uchylone z dniem 18 maja 1964 r.<sup>2</sup> Od tej chwili obowiązują przepisy kodeksu cywilnego, które w tym zakresie zaczęły obowiązywać przed datą wejścia w życie kodeksu cywilnego (art. I i LXV k.c.).

Artykuły 160—162 k.c., które zastąpiły przepisy uchylonej ustawy z dnia 13.VII.1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, automatycznie rozszerzyły postanowienia uchylonej ustawy, która obowiązywała tylko na terenie gromad, na obszar miast i osiedli.

Kodeks cywilny, podobnie jak uchylona ustawa z dnia 13.VII.1957 r., rozróżnia nieruchomości rolne i gospodarstwa rolne. Definicję gospodarstwa rolnego oraz nieruchomości rolnej podaje rozporządzenie<sup>3</sup> Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 304) oraz instrukcja<sup>4</sup> Nr 14 Ministra Rolnictwa z dn. 31.XII.1964 r. (Dz. Urz. Min. Rol. z 1965 r. Nr 1) w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych.

Za gospodarstwo rolne uważa się wszystkie należące do tej samej osoby (osób) nieruchomości rolne, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z budynkami, urządzeniami, inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Do gospodarstwa rolnego zalicza się również lasy i grunty leśne oraz nieużytki należące do właściciela gospodarstwa, jeżeli stanowią lub mogą stanowić z tymi nieruchomościami zorganizowaną całość gospodarczą.

Za gospodarstwo rolne uważa się również zespół gruntów pochodzących z dwóch i więcej nieruchomości, które stanowią współwłasność kilku osób, jeżeli przed 5 lipca 1963 r. zespół tych gruntów stanowił odrębną całość gospodarczą, zorganizowaną przez współwłaściciela w ramach jego udziału we współwłasności poszczególnych nieruchomości rolnych wraz ze znajdującymi się na tych gruntach budynkami i urządzeniami oraz należącym do niego inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa (§ 2 ust. 1, 2, 3 rozp. wykon.).

Artykuł niniejszy, ze względu na jego ograniczone ramy, dotyczy tylko sposobów nabycia własności gospodarstwa rolnego w trybie przeniesienia własności, zasiedzenia oraz zniesienia współwłasności.

Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące obrotu gospodarstwami rolnymi wprowa-

<sup>1</sup> Ustawa z dn. 13.VII.1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi (Dz. U. Nr 39, poz. 182) i ustawa z dn. 29.VI.1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 28, poz. 168).

<sup>2</sup> Tj. z dniem ogłoszenia kodeksu cywilnego i przepisów wprowadzających ten kodeks (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 i 94).

<sup>3</sup> W dalszym ciągu nazywane „rozp. wykon.”.

<sup>4</sup> W dalszym ciągu nazywane „instrukcją”.

dzają pewne ograniczenia tylko w razie nabywania części gospodarstwa przez osoby fizyczne. Do nabycia gospodarstwa rolnego w całości stosuje się ogólne normy regulujące obrót nieruchomościami, z tym zastrzeżeniem, że nabywca musi tylko legitymować się kwalifikacjami do prowadzenia gospodarstwa rolnego, tj. świadectwem ukończenia odpowiedniej szkoły albo zaświadczeniami o przygotowaniu praktycznym do zawodu. Własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona na rzecz osoby prawnej tylko za zezwoleniem właściwego organu państwowego, jednakże ograniczenie to nie dotyczy przeniesienia własności na rzecz Państwa, rolniczej spółdzielni produkcyjnej lub kółka rolniczego albo na rzecz innej spółdzielczej lub społecznej rolniczej jednostki organizacyjnej (art. 160 § 2 k.c.).

Przed dokładniejszym omówieniem poszczególnych trybów nabycia gospodarstwa rolnego należy się zająć normami obszarowymi gospodarstw rolnych, kwalifikacjami rolniczymi nabywców oraz formą umów o przeniesienie własności gospodarstw, mając przy tym na uwadze, że przesłanki te wchodzą w rachubę jako warunki konieczne dla wszystkich wypadków obrotu gospodarstwami rolnymi.

### Normy obszarowe

Kodeks przewiduje zarówno górną, jak i dolną granicę powierzchni gospodarstw rolnych. Pod tym względem kodeks w zasadzie nie wprowadza zmian w porównaniu ze stanem dotychczasowym.

Obszar nabywanego przez osobę fizyczną gospodarstwa rolnego wraz z obszarem nieruchomości rolnej stanowiącej już własność nabywcy lub wraz z obszarem odpowiadającym jego udziałom we współwłasności takiej nieruchomości nie może przekraczać 15 ha, a jeżeli gospodarstwo ma charakter hodowlany — 20 ha. W razie przekroczenia górnej granicy nadwyżka może być przejęta przez Państwo bez odszkodowania w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem jednak obciążeń z tytułu służebności gruntowych (art. 161 § 1 k.c.).

W razie nabycia gospodarstwa rolnego przez jednego z małżonków uwzględnia się łączny obszar gospodarstwa obojga małżonków lub obszar odpowiadający ich udziałowi we współwłasności (art. 161 § 2 k.c.). Jeżeli np. mąż jest właścicielem 3 ha otrzymanych ze spadku po ojcu, a żona jest właścicielką 2 ha nabytych w drodze kupna przed zawarciem małżeństwa, to łączny obszar gospodarstwa wynosi w tym wypadku 5 ha; jeżeli następnie małżonkowie nabyli na mocy kupna w czasie trwania małżeństwa 4 ha, to łączny obszar gospodarstwa wynosi wówczas 9 ha. Przepisu art. 161 § 2 k.c. nie stosuje się jednak, gdy nieruchomości małżonków nie mogą stanowić całości gospodarczej, np. gdy są tak położone, że nie ma możliwości objęcia ich wspólną gospodarką.

Granica 15 bądź 20 ha nie obowiązuje, gdy nabywcą gospodarstwa jest małżonek lub zstępny zbywcy albo gdy nabywają wspólnie zstępni zbywcy i jego małżonek. W tych wypadkach górna granica nabywanego gospodarstwa wynosi 100 ha powierzchni ogólnej (użytki i nieużytki) bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województwa poznańskiego, pomorskiego i śląskiego — 100 ha powierzchni ogólnej bez względu na wielkość użytków rolnych (Dz. U. z 1945 r. Nr 51, poz. 295 z późn. zmianami dotyczącymi podziału administracyjnego Państwa).

Dolną granicę gospodarstwa ustala się przy uwzględnieniu podstawowej normy obszarowej wspólnej dla całego kraju (8 ha) bądź też minimalnej normy obszarowej

wej, różnej pod względem wielkości dla poszczególnych województw (2—3 ha).<sup>5</sup> Powierzchnia jest różna w granicach konkretnego przepisu, nie może ona wynosić poniżej 0,2 ha.

Gospodarstwo rolne może się składać z dwóch lub więcej nieruchomości; normy obszarowe, o których mowa wyżej, dotyczą wówczas wszystkich nieruchomości łącznie (art. 163 § 2 k.c.).

Przy obliczaniu obszaru gospodarstwa lub w razie przeniesienia własności nieruchomości lub jej części uwzględnia się zarówno nieruchomości należące do wspólnego majątku małżonków, jak i nieruchomości należące do odrębnego majątku każdego z nich, pod warunkiem jednak, że nieruchomości te mogą stanowić całość gospodarczą (art. 163 § 3 k.c.). W wyniku przeniesienia własności części gospodarstwa — część wydzielona bądź sama, bądź wraz z nieruchomościami stanowiącymi własność nabywcy lub wraz z obszarem odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności odpowiadać musi podstawowej normie obszarowej (8 ha).

Kodeks, podobnie jak ustawa z 29.VI.1963 r., nie wymaga, żeby grunty nabywcy leżały obok gruntów nabywanych, niemniej jednak jest konieczne, by mogły one stanowić całość gospodarczą.

Gospodarstwo rolne o powierzchni 16 ha może być podzielone w zasadzie na dwie części, każda po 8 ha. Gospodarstwo takie może być podzielone również na więcej części, np na trzy części o powierzchni 8 ha, 4 1/2 ha i 3 1/2 ha, ale pod warunkiem, że nabywcy 4 1/2 ha bądź 3 1/2 ha są właścicielami gospodarstw rolnych o obszarze 3 1/2 bądź 4 1/2 ha.

Odmienne aniżeli w uchylonej ustawie z 29.VI.1963 r., nabywcą gospodarstwa rolnego poniżej 8 ha może być również współwłaściciel nieruchomości rolnej, jeżeli jego udział we współwłasności łącznie z gruntem nabywanym odpowiada ogólnej powierzchni 8 ha.

Kodeks przy ustalaniu zarówno górnej, jak i dolnej granicy powierzchni gospodarstwa nakazuje uwzględnić obszar gospodarstwa nabywcy odpowiadający jego udziałowi we współwłasności, wprowadzając od tej chwili jednolite kryterium do ustalenia górnej i dolnej granicy norm obszarowych gospodarstwa rolnego.<sup>6</sup>

Dopuszczalny jest również podział gospodarstwa rolnego poniżej 8 ha, gdy nabywca jest właściciel gospodarstwa rolnego odpowiadającego minimalnej normie obszarowej, a nabywana część gruntów ma wejść w skład gospodarstwa rolnego, prowadzonego na nieruchomości nabywcy, a nadto:

- a) pozostała część nieruchomości ulegającej podziałowi odpowiada podstawowej normie obszarowej albo
- b) obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi jest mniejszy od minimalnej normy obszarowej, albo
- c) obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi jest mniejszy od podstawowej normy obszarowej, lecz wskutek nabycia części tej nieruchomości łączny obszar nieruchomości rolnej nabywcy będzie większy od obszaru nieruchomości ulegającej podziałowi, albo
- d) obszar nieruchomości rolnej ulegającej podziałowi jest mniejszy od podstawowej normy obszarowej, lecz gospodarstwo rolne zbywcy ulegnie likwidacji wskutek podziału.

Również i w tych wypadkach zbywane grunty własne nabywcy nie muszą znajdować się w granicach jednej gromady, a nawet jednego powiatu.

<sup>5</sup> Paragraf 7 rozp. wykon. z 28.XI.1964 r.

<sup>6</sup> F. Dorozala: Ograniczenie podziału gospodarstw rolnych, „Palestra” nr 11/63, str. 18.

**Przykłady:****ad a)**

Właściciel gospodarstwa o powierzchni 10 ha użytków rolnych, położonego w województwie lubelskim, sprzedaje 2 ha właścicielowi gospodarstwa o powierzchni wynoszącej 4 ha użytków rolnych. Transakcja ta zgodna jest z przepisami k.c., ponieważ pozostała część gospodarstwa ulegającego podziałowi odpowiada podstawowej normie obszarowej, gospodarstwo zaś nabywcy odpowiada minimalnej normie obszarowej ustalonej dla województwa lubelskiego (obszar ten jest większy od tej normy o 1 ha).

Niezgodna natomiast z przepisami k.c. byłaby sprzedaż 2 ha z gospodarstwa o powierzchni 10 ha użytków rolnych w tym województwie na rzecz rolnika, który jest właścicielem gospodarstwa o powierzchni 2 ha użytków rolnych.

**ad b)**

Właściciel gospodarstwa o powierzchni  $4 \frac{1}{2}$  ha użytków rolnych, położonego w województwie poznańskim, sprzedaje działkę gruntu wynoszącą 1,5 ha właścicielowi gospodarstwa o powierzchni 5 ha użytków rolnych. Również i ta transakcja zgodna jest z przepisami k.c., ponieważ obszar gospodarstwa ulegającego podziałowi już przed sprzedażą mniejszy był od minimalnej normy obszarowej ustalonej dla województwa poznańskiego (5 ha), gospodarstwo zaś nabywcy odpowiada tej normie.

**ad c)**

Właściciel gospodarstwa o powierzchni 3 ha użytków rolnych, położonego w województwie białostockim, sprzedaje 1 ha właścicielowi gospodarstwa o powierzchni wynoszącej 4 ha użytków rolnych. Transakcja zgodna jest z przepisami k.c., ponieważ gospodarstwo nabywcy, które już odpowiadało minimalnej normie ustalonej dla województwa białostockiego, stało się po nabyciu wyżej wymienionej działki większe od gospodarstwa ulegającego podziałowi.

**ad d)**

Właściciel gospodarstwa o powierzchni 7 ha użytków rolnych, położonego na terenie województwa warszawskiego, jednocześnie sprzedaje trzem rolnikom, którzy posiadają gospodarstwo o powierzchni powyżej 4 ha użytków rolnych każde (a zatem większe od minimalnej normy obszarowej dla danego terenu), trzy działki wynoszące odpowiednio: 2 ha, 3,5 ha oraz 1,5 ha. Transakcja ta jest zgodna z przepisami k.c., ponieważ gospodarstwo ulegające podziałowi przestało istnieć (uległo likwidacji) po dokonaniu powyższej sprzedaży.

Normy obszarowe nie obowiązują w wypadku:

- 1) wydzielenia części gruntów gospodarstwa na rzecz Państwa w drodze wywłaszczenia na podstawie przepisów ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94); działka może być wywłaszczona w zależności od potrzeb wykonania narodowych planów gospodarczych bez względu na obszar użytków rolnych gospodarstwa, z którego pochodzi;
- 2) przejęcia na własność Państwa części nieruchomości rolnej za zaległe należności stosownie do przepisów ustawy z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność Państwa i o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych nieruchomości i ich rodzin (Dz. U. Nr 38, poz. 166);

- 3) wydzielenia — w drodze dobrowolnego lub przymusowego zbycia części gospodarstwa — gruntów na cele budowlane na podstawie przepisów o terenach budowlanych na obszarach wsi albo w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; z gospodarstwa rolnego może być wydzielona działka w zasadzie o powierzchni przeszło 300 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup>, stosownie do prawomocnego planu podziału terenów budowlanych — bez względu na obszar użytków rolnych stanowiących własność nabywcy;
- 4) nabycia części nieruchomości w drodze zasiedzenia, gdy bieg zasiedzenia kończy się nie później niż w dniu 6 lipca 1965 r. (art. XLIV przep. wpraw. k.c.);
- 5) zrzeczenia się części nieruchomości rolnej na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 179 k.c.;
- 6) dostarczenia — stosownie do przepisów art. 10 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94) — nieruchomości zamiennej w zamian za nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne, wywłaszczoną na podstawie odpowiedniej decyzji lub dobrowolnie odstąpioną na rzecz Państwa (§ 23 instrukcji).

Normy zarówno podstawowe, jak i minimalne nie obowiązują w razie zbycia całego gospodarstwa, natomiast wchodzi one w rachubę w razie zbycia przez właściciela gospodarstwa ułamkowej części tej nieruchomości (art. 166 § 2 k.c.).

Normy obszarowe nie obowiązują również w razie zbycia przez współwłaścicieli udziału we współwłasności lub części tego udziału na rzecz innego współwłaściciela (art. 166 § 1 k.c.).

Przykład:

Gospodarstwo rolne o powierzchni 1,90 ha użytków rolnych, położone w województwie rzeszowskim, stanowi po połowie współwłasność dwu osób. Jeden ze współwłaścicieli zbywa swój udział na rzecz drugiego współwłaściciela. Transakcja ta jest zgodna z przepisami art. 166 § 1 k.c. zdanie pierwsze, chociaż obszar odpowiadający udziałowi współwłaściciela w nieruchomości wynosi 0,95 ha, a zatem jest on mniejszy od minimalnej normy obszarowej.

Art. 166 § 2 k.c. odnosi się nie do zbycia ułamkowej części nieruchomości na rzecz drugiego współwłaściciela, lecz do ustanowienia współwłasności przez zbycie ułamkowej części nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (np. właściciel nieruchomości rolnej o powierzchni 15 ha użytków rolnych chce sprzedać 1/3 ułamkową część gospodarstwa na rzecz bezrolnego; projektowana transakcja jest niezgodna z przepisami art. 163 pkt 1 k.c.).

Normy obszarowe nie odnoszą się także do wypadków, kiedy nabywcami są osoby prawne, które mogą nabywać gospodarstwa rolne bez względu na ich obszar. Różnica w stosunku do osób fizycznych polega na tym, że osób prawnych nie dotyczą ograniczenia zawarte w art. 161 k.c. Przy nabywaniu części nieruchomości rolnej przez jakąkolwiek osobę prawną — z wyjątkiem Skarbu Państwa — mają zastosowanie przepisy art. 163 k.c. Oznacza to, że np. w razie nabycia części nieruchomości rolnej przez związek zawodowy czy spółdzielnię osoby te będą musiały wykazać, że są już właścicielami użytków rolnych odpowiadających minimalnej normie obszarowej (§ 15 ust. 3 instrukcji).

Normy obszarowe nie muszą być przez strony przestrzegane w razie zamiany nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, jeżeli zamiana taka przyczyni się do poprawienia struktury gospodarstwa, a zmniejszenie obszaru

tych gospodarstw w wyniku zamiany jest tylko nieznaczne (art. 167 k.c.)<sup>7</sup>. Zamiana całych gospodarstw nie podlega oczywiście żadnym ograniczeniom.

Gospodarstwo rolne o obszarze nie przekraczającym 0,5 ha użytków rolnych może być dzielone na dowolne części pod względem wielkości, chociażby nabywca nie był właścicielem gospodarstwa rolnego lub choćby należące do niego gospodarstwo było mniejsze od minimalnych norm obszarowych. Nabywca musi jednak mieć kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego bez względu na obszar nabywanej nieruchomości lub jej części (§ 24 instrukcji).

### Kwalifikacje rolnicze nabywcy

Nabycie gospodarstwa rolnego lub jego części przez osobę fizyczną uwarunkowane jest posiadaniem przez nabywcę kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa (art. 160 § 1 k.c.).

Kodeks nie rozwiązuje dotychczasowych trudności co do trybu i zasad stwierdzenia kwalifikacji rolniczych. Rozporządzenie wykonawcze z dnia 28.XI.1964 r. określa jedynie, kto wydaje zaświadczenie o praktycznym przygotowaniu do prowadzenia gospodarstwa rolnego (§ 3).

Jak wykazuje dotychczasowa praktyka, brak przepisów regulujących tryb stwierdzenia kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego stanowi źródło dowolności w tej dziedzinie. W szczególności na terenie miast przedydia rad narodowych wydają odpowiednie zaświadczenia często w granicach swobodnego uznania. Możliwość dotychczasowej dowolności usuwają w pewnej mierze postanowienia instrukcji (§ 7).

Zgodnie z przepisami instrukcji posiadanie kwalifikacji teoretycznych udowadnia się przez przedstawienie świadectwa z ukończenia szkoły rolniczej lub odpowiednich kursów, a posiadanie kwalifikacji praktycznych przez przedstawienie odpowiedniego zaświadczenia biura gromadzkiej rady narodowej. Gdy osoba ubiegająca się o wydanie zaświadczenia znana jest biuru gromadzkiej rady narodowej (np. syn przez szereg lat pracował wspólnie z ojcem w jego gospodarstwie), udowodnienie posiadania tych kwalifikacji w celu uzyskania zaświadczenia jest zbędne. Natomiast gdy strona nie jest znana biuru, dane te powinny być udowodnione za pomocą dokumentów albo oświadczeń sołtysa lub zeznań innych osób, a przede wszystkim tych, którzy posiadają odpowiednie informacje z tytułu pełnionych poprzednio funkcji publicznych. Dokumentem służącym do udowodnienia kwalifikacji praktycznych może być zaświadczenie biura gromadzkiej rady narodowej dawnego miejsca zamieszkania zainteresowanego stwierdzające, że na terenie działania tego biura petent prowadził gospodarstwo rolne lub pracował w takim gospodarstwie i nabył wiadomości potrzebne do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa. W myśl instrukcji, odmowę wydania zaświadczenia należy uważać za decyzję administracyjną, od której przysługuje stronie odwołanie.

Kodeks nie zachowuje wprowadzone dotychczasowego rozróżnienia: „kwalifikacje praktyczne lub teoretyczne do prowadzenia gospodarstwa”, jednakże również i pod rządem przepisów k.c. nabywcy legitymujący się kwalifikacjami teoretycznymi (np. dyplom WSR lub zaświadczenie o praktycznym przygotowaniu do prowadzenia gospodarstwa rolnego) będą uprawnieni do nabycia gospodarstwa rolnego. Pojęcie kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego w ro-

<sup>7</sup> J. Wasilkowski: Uchwalenie kod. cyw., NP nr 6/64.

zumieniu kodeksu obejmuje niewątpliwie zarówno kwalifikacje praktyczne, jak i teoretyczne.

W porównaniu ze stanem dotychczasowym kodeks nie zawiera przepisu zobowiązującego nabywcę do przedstawienia zaświadczenia o posiadanych kwalifikacjach, a notariusza — do dołączenia tego zaświadczenia do umowy przeniesienia własności gospodarstwa lub jego części. Jednakże wobec kategorycznego nakazu kodeksu, że własność gospodarstwa może być przeniesiona tylko na nabywcę posiadającego kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, nie może ulegać wątpliwości, iż umowa przeniesienia własności gospodarstwa lub jego części na rzecz nabywcy nie posiadającego tych kwalifikacji jest nieważna. Posiadanie kwalifikacji rolniczych stanowi jeden z warunków koniecznych do nabycia własności gospodarstwa. Nabywca powinien zatem przedstawić notariuszowi odpowiednie zaświadczenia o posiadanych kwalifikacjach, kwestia zaś, w jaki sposób notariusz uczyni o tym wzmiankę w akcie notarialnym, ma już tylko charakter porządkowy.

Wymaganie kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego dotyczy każdego nabywcy gospodarstwa rolnego, a zatem również i osób nabywających nieruchomości rolną, która ma stanowić ich współwłasność. Wyjątki od tej zasady usprawiedliwia nabycie gospodarstwa rolnego przez małżonków w ramach obowiązującego ich ustawowego ustroju majątkowego małżeńskiego. Nabycie gospodarstwa przez poszczególnego małżonka w trybie art. 32 § 1 kod. rodz. i opiek. wymaga, żeby jeden z nich legitymował się kwalifikacjami uprawniającymi do prowadzenia gospodarstwa rolnego; w tym wypadku chodzi o nabycie gospodarstwa rolnego na zasadach wspólności ustawowej. W razie jednak nabycia gospodarstwa na rzecz jednego tylko z małżonków — nabywca musi mieć kwalifikacje rolnicze, nie wystarczy bowiem powołanie się na kwalifikacje rolnicze współmałżonka. Również przy zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej przez podział kwalifikacje współwłaścicieli do prowadzenia gospodarstwa rolnego nie są brane pod uwagę (§ 28 instrukcji; np. gospodarstwo 20 ha może być podzielone między dwóch współwłaścicieli na dwie części, każda po 10 ha użytków rolnych, choćby obaj nie byli rolnikami).

Kodeks zwalnia od obowiązku legitymowania się zaświadczeniem stwierdzającym uprawnienie nabywcy do prowadzenia gospodarstwa rolnego w razie przeniesienia własności działki budowlanej określonej stosownie do przepisów o terenach budowlanych na obszarach wsi lub według przepisów o planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nabywca nie ma takiej działki w tej samej miejscowości. Chodzi tu o działki wyznaczone w trybie wspomnianych już ustaw z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym i o terenach budowlanych na obszarach wsi z przeznaczeniem na cele budowlane.

Kodeks nie usunął dotychczasowej wątpliwości, w jaki sposób należy wykazać uprawnienia do nabycia działki wydzielonej z gospodarstwa. Kodeks nie zawiera również wyraźnego przepisu stwierdzającego, czy posiadanie udziału we współwłasności działki budowlanej w tej samej miejscowości — w wypadku kiedy obszar odpowiadający udziałowi przekracza 5 000 m<sup>2</sup> — zwalnia nabywcę od obowiązku legitymowania się kwalifikacjami rolniczymi w razie nabywania przez niego drugiej działki budowlanej. Wydaje się, że również i w tym wypadku nabywca musi mieć kwalifikacje teoretyczne lub praktyczne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, albowiem obrót ułamkowymi częściami nieruchomości rolnych też podlega przepisom o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (art. 166 § 2 k.c.).



Kodeks nie daje odpowiedzi na pytanie, czy małoletni może być nabywcą gospodarstwa rolnego. Ponieważ kodeks nie wiąże kwalifikacji rolnych z wiekiem, ocena, czy małoletni ma takie kwalifikacje, zależy od okoliczności konkretnego wypadku. Dotychczasowe rozwiązywanie tego problemu jest w dalszym ciągu aktualne<sup>8</sup>.

### Forma umowy o przeniesienie własności nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego lub części takich nieruchomości

Przeniesienie własności nieruchomości według przepisów kodeksu cywilnego (art. 155 § 1) następuje *solo consensu* w wyniku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Zbyteczne są w umowie formułki wyrażające zgodę na przeniesienie własności czy dokonanie wpisu w księdze wieczystej<sup>9</sup>.

Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Forma aktu notarialnego przewidziana jest pod rygorem nieważności dokonanej czynności (art. 73 § 2 k.c.). W tym stanie rzeczy ważne przeniesienie własności gospodarstwa rolnego lub jego części wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

Nie ulega wątpliwości, że również pod rządem przepisów kodeksu cywilnego będą miały miejsce umowy o przeniesienie własności gospodarstw rolnych sporządzone bez zachowania formy aktu notarialnego. Stan orzecznictwa oraz doktryny co do problematyki nieformalnych umów o przeniesienia własności znajduje czytelnik w monografii J. S. Piątowskiego<sup>8</sup> oraz w artykule A. Szpunara<sup>10</sup>.

W konkluzji należy stwierdzić, że niezachowanie formy aktu notarialnego umowy przeniesienia własności gospodarstwa rolnego nie może spowodować, żeby nabywca stał się właścicielem gospodarstwa w wykonaniu umowy sporządzonej z pominięciem obowiązującej formy.

### Umowne przeniesienie własności gospodarstwa rolnego lub jego części

W terminologii naszego prawa cywilnego termin „przeniesienie własności” oznacza przejście własności na podstawie umowy. Jest to termin techniczny o ściśle określonej treści<sup>11</sup>.

Przeniesienie własności gospodarstwa rolnego lub jego części podlega ograniczeniom przedmiotowym (normy obszarowe) oraz podmiotowym (kwalifikacje rolnicze).

Nabywca gospodarstwa rolnego powinien się legitymować zaświadczeniem o posiadaniu kwalifikacji rolnika oraz powinien przestrzegać tego, żeby obszar nabywanego gospodarstwa wraz z obszarem gospodarstwa stanowiącego już jego własność nie przekraczał 15 bądź 20 ha. Przekroczenie granicy 15 lub 20 ha nie

<sup>8</sup> J.S. Piątowski: Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi, str. 73.

<sup>9</sup> S. Breyer: Z problematyki ogólnej obrotu nieruchomościami w kodeksie cywilnym, NP nr 12/64, str. 1142.

<sup>10</sup> A. Szpunar: Z problematyki nieformalnych umów o przeniesienie własności nieruchomości, „Palestra” Nr 6/64, str. 25.

<sup>11</sup> J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, str. 90.

stanowi przeszkody do ważnego wykonania umowy, z tym jednak zastrzeżeniem, że nadwyżka może być przejęta na własność Państwa bez odszkodowania, w stanie wolnym od obciążeń — z wyjątkiem obciążeń z tytułu służebności gruntowych (art. 161 § 1 k.c.).

Do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego w całości przez osobę fizyczną nie jest wymagane w zasadzie żadne zezwolenie organów państwowych (zezwole nie może być potrzebne, gdy nabywcą jest cudzoziemiec). W razie przeniesienia własności części gospodarstwa rolnego, w wyniku czego następuje podział gospodarstwa, należy nadto — obok zastrzeżeń podmiotowych i przedmiotowych, o których była mowa wyżej — przedstawić decyzję właściwego do spraw rolnych organu prezydium powiatowej rady narodowej, potwierdzającego zgodność zamierzonego przeniesienia własności z obowiązującymi przepisami (art. 165 k.c. i § 11 rozp. wykon.). Decyzję takie wydaje się w następujących wypadkach:

- 1) zbycia fizycznej wydzielonej części nieruchomości rolnej, w wyniku czego następuje podział gospodarstwa rolnego (art. 163 k.c.),
- 2) zbycia ułamkowej części nieruchomości rolnej stanowiącej własność jednej osoby (art. 166 § 2 k.c.),
- 3) zbycia nieruchomości rolnej stanowiącej własność jednej osoby na rzecz kilku nabywców na współwłasność (art. 166 § 2 k.c.),
- 4) zamiany nieruchomości rolnych (art. 167 k.c.),
- 5) sporządzenia oferty zbycia części gospodarstwa rolnego (art. 66 k.c.),
- 6) zawarcia umowy przedwstępnej obejmującej zobowiązanie do zawarcia oznaczonej umowy (art. 389 k.c.),
- 7) przewidywania, że toczące się postępowanie sądowe ma się zakończyć ugodą sądową.

Nie zachodzi potrzeba wydawania decyzji, o których mowa wyżej, w wypadku:

- 1) gdy przedmiotem transakcji jest zbycie lub nabycie części gospodarstwa rolnego przez Państwo,
- 2) przy realizacji przepisów art. 151, 231 § 1 i 2 k.c.,
- 3) gdy chodzi o działkę budowlaną określoną w art. 160 § 1 k.c., o czym mowa niżej,
- 4) zbycia przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału na rzecz innego współwłaściciela stosownie do przepisów 166 § 1 k.c.,
- 5) zbycia części gospodarstwa, którego obszar użytków rolnych nie przekracza 0,5 ha.

Decyzję opracowuje referat urzędzeń rolnych wydziału rolnictwa i leśnictwa prezydium powiatowej rady narodowej na podstawie podania zainteresowanej strony i dołączonych do wniosków dokumentów, a w szczególności:

- a) dowodu stwierdzającego własność gospodarstwa, które ulega podziałowi. Dowodem stwierdzającym własność gospodarstwa jest: wyciąg z księgi wieczystej, akt notarialny, wyrok sądu, dokument nadania ziemi, akt nadania lub decyzja o wykonaniu tego aktu, decyzja o nadaniu lub uznaniu za właściciela. Jeżeli strona nie posiada wymienionych wyżej dokumentów, powinna przedstawić zaświadczenie biura gromadzkiej rady narodowej stwierdzające, że władza ona nieruchomością jak właściciel (posiadacz samodziśny),
- b) dowodu stwierdzającego własność nabywcy w wypadku, kiedy nabywana część jest mniejsza od obowiązujących norm obszarowych, oraz dowodu stwierdzającego odrębną własność współwłaścicieli, gdy współwłaściciele są ponadto właścicielami innych nieruchomości rolnych.

- c) projektu podziału wraz z odręcznym szkicem podziału, sporządzonym przez geodetę. Odręczny szkic podziału powinien być sporządzony i podpisany przez geodetę powiatowego biura geodezji i urzędzeń rolnych lub innego geodetę, posiadającego odpowiednie uprawnienia,
- d) wyciągu z ewidencji gruntów stwierdzającego obszar użytków rolnych gospodarstwa, które ulega podziałowi, oraz gospodarstwa, które ma być uzupełnione. W miarę potrzeby wydział rolnictwa i leśnictwa prezydium powiatowej rady narodowej może zobowiązać stronę do złożenia deklaracji o łącznym obszarze wszystkich stanowiących jej własność nieruchomości rolnych, uprzedzając ją o odpowiedzialności karnej z art. 140 k.k. (§ 47 instrukcji).

Sporządzenie notarialnej umowy przeniesienia własności części gospodarstwa może mieć miejsce dopiero po złożeniu decyzji, o której wyżej mowa, stwierdzającej zgodność podziału z obowiązującymi przepisami.

Decyzje, o których wyżej mowa, powinny być wydane niezależnie od decyzji wymaganej przez przepisy ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli (Dz. U. z 1948 r. Nr 35, poz. 240 oraz z 1957 r. Nr 39, poz. 172).

W razie przeniesienia własności działki budowlanej wydzielonej z gospodarstwa rolnego należy złożyć odpowiednie zaświadczenie albo też potwierdzenie na samym projekcie planu podziału, iż nabywana część stanowi działkę budowlaną. Zaświadczenia takie powinny wydawać wydziały budownictwa i architektury właściwych rad narodowych.

Za działki budowlane uważa się działki przeznaczone pod zabudowę, położone na terenach objętych:

- 1) planami podziału terenów budowlanych na obszarze wsi, sporządzonymi na podstawie przepisów o terenach budowlanych na obszarach wsi,
- 2) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, opracowanymi na podstawie przepisów o planach zagospodarowania przestrzennego,
- 3) decyzjami o lokalizacji szczegółowej i zmianie sposobu wykorzystania terenu, wydanymi na podstawie przepisów o planach zagospodarowania przestrzennego (zob. zarządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 8.VIII.1961 r. — M. P. Nr 62, poz. 268),

Za działki budowlane uważa się również działki lub ich części o obszarze do 0,2 ha, położone na obszarze wsi poza terenami, o których mowa wyżej pod pkt 1, jeżeli zostały na nich wzniesione zabudowania przed dniem wejścia w życie przepisów o terenach budowlanych na obszarach wsi, tj. przed dniem 9 maja 1961 r.

Ustalenia, czy działka ma charakter działki budowlanej (pkt 1), dokonuje się na podstawie zatwierdzonego planu podziału, a w wypadku określonym w pkt 2 — na podstawie zaświadczenia wydanego przez wydział budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium powiatowej rady narodowej. Jeżeli natomiast została wydana decyzja o lokalizacji szczegółowej i zmianie sposobu użytkowania (pkt 3) — dowodem uznania działki za budowlaną jest odpis wymienionej decyzji.

Plany projektów sporządzone przed dniem 18 maja 1964 r. powinny być zaktualizowane zgodnie z zasadami obowiązującymi według przepisów kodeksu, chyba że sporządzone zostały przed tą datą w trybie ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na wsi, albowiem takie plany nie wymagają uzupełnienia; stanowią one w dalszym ciągu podstawę do sporządzenia umowy przeniesienia własności.

Przedstawione wyżej zasady dotyczą, jak już wspomniano, nie tylko przeniesienia własności części fizycznej wydzielonej, ale również ułamkowej części gospodarstwa. Zbycie przez współwłaściciela gospodarstwa udziału we współwłasności lub części tego udziału dopuszczalne jest tylko między współwłaścicielami. Zbycie na rzecz osób trzecich z zachowaniem przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych jest możliwe wtedy, kiedy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne (inne) zbywa swój udział wraz z tym gospodarstwem (art. 166 § 1 k.c.). Zbycie udziału na rzecz osób trzecich jest ponadto możliwe wtedy, kiedy udział ten stanowi samodzielne gospodarstwo zorganizowane w warunkach, o których była mowa wyżej przy omawianiu definicji gospodarstwa rolnego.

Decyzja stwierdzająca zgodność zamierzonego przeniesienia własności gospodarstwa z obowiązującymi normami obszarowymi potrzebna jest do przeniesienia własności nieruchomości również wtedy, kiedy osoba prawna nabywa część nieruchomości rolnej w drodze umowy sprzedaży lub zamiany.

Stwierdzenie, o którym mowa wyżej, powinno być zawarte w decyzji zezwalającej na nabycie części nieruchomości rolnej przez osobę prawną.

Powyższe zasady nie mają zastosowania do lasów, gruntów leśnych i nieużytków nie wchodzących w skład nieruchomości rolnych (§ 18 instrukcji). Zbycie lasów, gruntów leśnych i nieużytków nie stanowi podziału nieruchomości rolnej, wskutek czego przepisy art. 163 k.c. nie mają w tym wypadku zastosowania.

Przy podziale lasów i gruntów leśnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego obowiązują przepisy ustawy z dnia 14.VI.1960 r. o zagospodarowaniu lasów i nieużytków, nie stanowiących własności Państwa, oraz niektórych lasów i nieużytków państwowych (Dz. U. Nr 29, poz. 166). Stosownie do art. 18 cyt. ustawy podział lasu lub gruntu leśnego może nastąpić na podstawie zezwolenia właściwego do spraw leśnictwa organu prezydium powiatowej rady narodowej. Zezwolenie nie będzie udzielone, jeśliby nastąpił przez to podział lasu lub gruntu leśnego na części mniejsze niż 5 ha. Nie dotyczy to lasu i gruntu leśnego przeznaczonego pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie charakteru nieruchomości oraz rodzaju gruntów (las, grunty leśne, nieużytki) powinno być dokonane na podstawie danych z ewidencji gruntów.

## Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego

Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział fizyczny między współwłaścicieli może nastąpić z zachowaniem przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw, a w szczególności przepisów o normach obszarowych (art. 213 k.c.).

Gospodarstwo o powierzchni 16 ha użytków rolnych stanowiące współwłasność może być w zasadzie dzielona na dwa gospodarstwa, z których każde będzie miało obszar 8 ha. To samo gospodarstwo rolne może być również podzielone i na mniejsze części, jeżeli współwłaściciele są zarazem właścicielami innych jeszcze gruntów.

Jeżeli współwłaścicielem gospodarstwa rolnego jest Państwo, to przy zniesieniu współwłasności między Państwem a pozostałymi współwłaścicielami nie stosuje się obowiązujących norm obszarowych (art. 213 i 164 k.c.).

Do zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej przez jej podział (art. 213 k.c.) potrzebna jest decyzja prezydium powiatowej rady narodowej (referat urzą-

dzeń rolnych) stwierdzająca, że zamierzone zniesienie współwłasności jest zgodne z obowiązującymi przepisami o normach obszarowych.

Jeżeli zniesienie współwłasności przez podział fizyczny ze względu na obowiązujące normy obszarowe jest niedopuszczalne, własność nieruchomości będzie przyznana temu ze współwłaścicieli, który pracuje nieprzerwanie co najmniej od roku na wspólnym gospodarstwie. W wypadku gdy kilku współwłaścicieli odpowiada tym warunkom, własność gospodarstwa przyznana będzie temu z nich, na którego wszyscy współwłaściciele wyrażą zgodę. Z braku takiej zgody sąd przyzna gospodarstwo temu ze współwłaścicieli, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego (art. 214 k.c.).

To samo rozwiązanie ma miejsce wówczas, kiedy gospodarstwo może być wprawdzie podzielone, jednakże liczba wydzielonych części jest mniejsza od liczby współwłaścicieli uprawnionych do otrzymania gospodarstwa rolnego (art. 214 § 3 k.c.).

Jak więc widzimy, rozwiązanie zniesienia współwłasności uregulowane jest w kodeksie podobnie jak w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. Kodeks — tak samo jak uchylona ustawa — nie podaje, od jakiej daty (licząc wstecz) należy ustalić termin jednoroczny nieprzerwanej pracy w gospodarstwie. Wydaje się, że termin ten należy ustalić według daty zniesienia współwłasności — analogicznie jak w postępowaniu działowym (art. 1071 § 2 k.c.).

Ograniczeń dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny między współwłaścicielami nie stosuje się do wkładów gruntowych stanowiących współwłasność członków rolniczej spółdzielni produkcyjnej, jeżeli zniesienie współwłasności tych wkładów następuje wskutek likwidacji spółdzielni albo wskutek wystąpienia członka spółdzielni (art. 219 k.c.).

Właścicielom, którym w wyniku podziału nie przyznano części wydzielonej, przysługują odpowiednie spłaty od współwłaścicieli, którym ostatecznie gospodarstwo przypadło. Podobnie jak uchylona ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r., również i kodeks nie przyznaje spłat wszystkim współwłaścicielom. Uprawnionymi do uzyskania spłat są jedynie ci współwłaściciele, którzy:

- 1) pracują w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym albo
- 2) są małoletni, bądź też pobierają naukę zawodu lub uczęszczają do szkół, albo
- 3) są trwale niezdolni do pracy.

Rozporządzenie wykonawcze z dnia 28 listopada 1964 r. określa wypadki, w których pobieranie nauki lub uczęszczanie do szkół uprawnia do otrzymania spłaty z tytułu zniesienia współwłasności (§ 15). Równocześnie rozporządzenie wykonawcze określa zasady i tryb stwierdzania trwałej niezdolności do pracy poszczególnych współwłaścicieli (§ 14).

Ograniczenia w zakresie spłat nie mają zastosowania do spłat w razie zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego stanowiącego majątek dorobkowy małżonków (art. 216 § 2 k.c.).

Celem ustalenia wartości udziałów współwłaścicieli przeprowadza się oszacowanie gospodarstwa według przepisów dotyczących sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.<sup>12</sup> W tym wypadku mają zastosowanie przepisy zarządzenia Ministra Rolnictwa z dnia 24.IX.1962 r. Jednakże oszacowanie składników majątkowych nie objętych wspomnianym zarządzeniem należy przeprowadzić według zasad ogólnych, tzn. według ich rzeczywistej wartości, odpowiadającej cenom rynkowym w dacie podziału.

<sup>12</sup> Monitor Polski z 1962 r. Nr 72, poz. 335; zmiana: M.P. z 1963 r. Nr 49, poz. 248.

Jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa jest niedopuszczalne ze względu na to, że żaden ze współwłaścicieli nie odpowiada warunkom koniecznym do otrzymania nieruchomości rolnej w drodze zniesienia współwłasności, a jednocześnie współwłaściciele nie porozumieli się co do sprzedaży gospodarstwa osobie mającej kwalifikację do nabycia gospodarstwa — gospodarstwo zostanie sprzedane stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 217 k.c.). W wypadku takim Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu. W wyniku sprzedaży licytacyjnej gospodarstwa następuje podział uzyskanej sumy pomiędzy współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów we współwłasności. Wówczas bieg terminu do wykonania przez nabywcę warunków licytacyjnych rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu jednego miesiąca do wykonania prawa pierwokupu (art. 1069 k.p.c. i art. 598 § 2 k.c.).

Kodeks nie wyłącza możliwości wyjścia z niepodzielności na mocy porozumienia stron. Zniesienie jednak współwłasności uwarunkowane jest w takim wypadku zachowaniem przepisów o ograniczeniu obrotu gospodarstwami rolnymi.

Zniesienie współwłasności w drodze sądowej wprowadza dodatkowe rozwiązanie w porównaniu ze stanem dotychczasowym, a mianowicie sąd może przyznać własność całego gospodarstwa jednemu współwłaścicielowi z jednoczesnym obciążeniem go spłatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do otrzymania spłat.

Wnioskodawcą postępowania o zniesienie współwłasności może być każdy ze współwłaścicieli oraz właściwy do spraw rolnych organ prezydium rady narodowej (art. 215 k.c. i § 19 rozp. wykon.).

Dla pełności stanu prawnego dotyczącego zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego należy dodać, że do zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego powstałego w wyniku działu spadku stosuje się przepisy o dziale spadku (art. 1080 k.c.).

## Zasiedzenie

Kodeks cywilny jako jeden ze sposobów nabycia własności gospodarstwa rolnego przewiduje zasiedzenie. Zasiedzenie należy do sposobów pierwotnego nabycia własności, podczas gdy umowne przeniesienie własności jest przykładem nabycia pochodnego.

Przepisy dotyczące ograniczenia obrotu gospodarstwami rolnymi, o których była mowa wyżej, odnoszą się do wypadku umownego przeniesienia własności. Z mocy jednak wyraźnego przepisu kodeksu (art. 178 k.c.) nie można nabyć przez zasiedzenie części nieruchomości rolnej, jeżeli według przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych zbycie tej części byłoby niedopuszczalne.

Przepis art. 178 k.c. dotyczy ograniczeń w znaczeniu przedmiotowym w razie nabycia przez zasiedzenie własności części gospodarstwa. Do ograniczeń przedmiotowych należy stosować wszystkie zasady wchodzące w grę w razie umownego przeniesienia własności.

Podmiotowe ograniczenia w stosunku do nabycia własności części gospodarstwa w trybie zasiedzenia nie znajdują wyraźnego potwierdzenia w przepisach kodeksu. Rozwiązanie tego problemu nie uległo zmianie w porównaniu ze stanem dotychczasowym. Mając na uwadze, że warunkiem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest wieloletnie posiadanie, należy stwierdzić, iż w przeważającej czę-

ści wypadków nabywca będzie każdorazowo miał wystarczające kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Nabycie części gospodarstwa rolnego — w granicach obowiązujących norm obszarowych — w trybie zasiedzenia dotyczy nie tylko własności fizycznej części gospodarstwa rolnego, która w okresie wymaganym do zasiedzenia była przedmiotem współwłasności kilku współwłaścicieli w częściach idealnych<sup>13</sup>, ale również ułamkowej części gospodarstwa. Niedopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności lub części tego udziału przez osoby spoza kręgu współwłaścicieli.

Z powyższego wynika zatem, że zarówno dotychczasowe orzecznictwo, jak i doktryna w kwestiach dotyczących zasiedzenia ułamkowej części nieruchomości są w dalszym ciągu aktualne.<sup>14</sup>

Kodeks nie zawiera przepisów w sprawie ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych w razie nabycia w trybie zasiedzenia gospodarstwa rolnego w całości. Co do warunku posiadania kwalifikacji rolnika, należy stosować zasady odnoszące się do nabywcy w drodze zasiedzenia części gospodarstwa rolnego. Przestrzeganie ograniczeń przedmiotowych, tj. zachowanie górnej granicy gospodarstwa rolnego, jest konieczne również w razie nabycia w drodze zasiedzenia całego gospodarstwa w uwzględnieniu polityki agrarnej Państwa, zmierzającej do zachowania gospodarstw indywidualnych w granicach do 15 bądź 20 ha.<sup>15</sup>

Nabywcą gospodarstwa rolnego w drodze zasiedzenia może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna, przy czym w tym ostatnim wypadku konieczne jest uzyskanie zezwolenia właściwego organu państwowego. Nabycie własności w tym trybie możliwe jest nie tylko na rzecz jednej osoby fizycznej, ale również na rzecz więcej osób na zasadach współwłasności. Konieczne jest, aby każdy z nabywców legitymował się kwalifikacjami rolnika.

Również dopuszczalne jest nabycie gospodarstwa w drodze zasiedzenia przez małżonków jako majątku dorobkowego.<sup>16</sup> W tym wypadku wystarcza, żeby jeden z małżonków miał kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa. Jeżeli jednak nabycie własności następuje tylko na rzecz jednego małżonka, musi on osobiście legitymować się kwalifikacjami rolnika.

Stosownie do art. 177 k.c., przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomości jest przedmiotem własności państwowej (art. 128 § 1 k.c.). Przepis ten wszedł w życie z dniem 1 stycznia 1965 r. i dlatego w terminie od 18 maja 1964 r. do dnia 31 grudnia 1964 r. obowiązywały zasady dotychczasowe. Poza przepisem art. 7 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>17</sup>, uchylającym zasiedzenie w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Państwa, brak było pozytywnego przepisu odpowiadającego treści art. 177 k.c. Zarówno jednak doktryna, jak i orzecznictwo nie zajęły stanowiska jednolitego.<sup>18</sup>

W referacie zbiorowym wygłoszonym na sesji naukowej PAN wyrażono pogląd, że w granicach obowiązujących przepisów z zakresu prawa rzeczowego dopuszczal-

<sup>13</sup> OSN z 1956 r. zeszyt III, poz. 88

<sup>14</sup> A. Kunieki: Zasiedzenie w prawie polskim, str. 37—39.

<sup>15</sup> J.S. Piątkowski: jw., str. 63 i 64.

<sup>16</sup> S. Breyer: Z zagadnień ustawowego ustroju majątkowego małżeńskiego, NP 6/51/28.  
J. Piątkowski: Wspólny majątek małżonków. PiP 4/53/573.

<sup>17</sup> Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 159.

<sup>18</sup> J. Wasilkowski, A. Chełmoński, K. Przybyłowski, S. Szer, T. Topiński: Własność społeczna w świetle Konstytucji PRL, PiP 1953 nr 10, str. 426. Por. też OŚPIKA 1963 poz. 135 i CSPIKA 1962 poz. 258 oraz PiP 1962 nr 4, str. 735.

ne jest zasiedzenie przeciwko Skarbowi Państwa. Sąd Najwyższy natomiast stanął na stanowisku, że osoby, które przed dniem 13 września 1944 r. otrzymały we władanie grunty wchodzące w skład nieruchomości ziemskich przeznaczonych na cele reformy rolnej, nie mogą nabyć własności tych gruntów przez zasiedzenie po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Wreszcie Sąd Najwyższy przyjął, że po wejściu w życie przepisów art. 7 wspomnianej ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. dopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, która stanowiła poprzednio własność Państwa, jeżeli nabycie własności przez zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wymienionej ustawy.

Jeżeli chodzi o gospodarstwa rolne stanowiące własność spółdzielni lub innych organizacji społecznych ludu pracującego, kodeks nie zawiera żadnych przepisów wyłączających te nieruchomości spod działania przepisów o zasiedzeniu. Kodeks reguluje jedynie użytkowanie na rzecz spółdzielni produkcyjnych gruntów stanowiących własność państwową (art. 271 k.c.). Brak zatem podstaw do przyjęcia, że by gospodarstwo rolne należące do rolniczych spółdzielni produkcyjnych nie mogło stanowić przedmiotu zasiedzenia.

Z braku przepisów szczególnych tak zasiedzenie w stosunku do gospodarstwa rolniczej spółdzielni produkcyjnej, jak i zasiedzenie wkładu gruntowego należy rozstrzygnąć w ramach ogólnych przepisów o zasiedzeniu oraz ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

Spadkobranie w wypadku, kiedy do spadku należy wkład gruntowy w rolniczej spółdzielni produkcyjnej, zostało uregulowane w przepisach o dziedziczeniu gospodarstw rolnych (art. 1087 k.c.).

Gospodarstwa rolne rolniczych spółdzielni produkcyjnych składają się z dwóch części, a mianowicie z gospodarstw nabytych na ogólnych zasadach prawa cywilnego przez spółdzielnie lub przekazanych im przez Państwo oraz z wkładów gruntowych stanowiących własność poszczególnych członków.

Jak już wspomniano, brak wprowadzie konkretnego przepisu wyłączającego gospodarstwa rolniczych spółdzielni produkcyjnych spod działania przepisów o zasiedzeniu, jednakże z przyczyn, wyłączających gospodarstwa rolne stanowiące własność Skarbu Państwa od zasiedzenia, należy również i te majątki potraktować w ten sam sposób, mając na uwadze ogólne założenia polityki rolnej Państwa oraz okoliczności, że majątek spółdzielni stanowi formę socjalistycznej własności społecznej<sup>19</sup> (art. 126 k.c.).

Wkład gruntowy członka nie przestaje być jego własnością w okresie przynależności do spółdzielni, przy czym gospodarstwo rolne może wnieść tytułem wkładu również posiadacz. W tych warunkach członek spółdzielni nie traci możliwości kontynuowania nie zakończonego biegu zasiedzenia w okresie członkostwa w spółdzielni. Na podkreślenie zasługuje art. 104 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach<sup>20</sup>, który wprowadza zasadę zaliczania do biegu terminu zasiedzenia okresy posiadania jednej rzeczy do biegu terminu zasiedzenia innej rzeczy (wycofanie wkładu i oddanie działki zamiennej: okres zasiedzenia liczy się łącznie dla gruntu pierwotnego wniesionego do spółdzielni oraz do później otrzymanej działki zamiennej).

<sup>19</sup> H. Świątkowski: *Prawo rolne*, Warszawa 1962, str. 261.

<sup>20</sup> Dz. U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61.



Również ze względu na zachowanie własności wkładu przez członka wydaje się dopuszczalne zasiedzenie tego wkładu przez osoby trzecie.

Dopuszczalne wydaje się również zasiedzenie przez spółdzielnię gospodarstwa rolnego wniesionego tytułem wkładu, a nie zwróconego wycofującemu się ze spółdzielni członkowi. Odmienny pogląd reprezentuje A. Kunicki, który powołuje się w tej kwestii na przepis art. 26 § 3 ustawy o spółdzielniach.<sup>21</sup> Pogląd A. Kunickiego wydaje się nietrafny. Skoro bowiem właściciel wkładu gospodarstwa przestał być członkiem spółdzielni, a gospodarstwo pozostawił w posiadaniu spółdzielni, to nie ma przeszkód, by spółdzielnia — w każdym razie po upływie lat 20 (art. 172 § 2 k.c.) — nabyła w drodze zasiedzenia własność gospodarstwa.

Na zakończenie uwag o zasiedzeniu należy wspomnieć, że kodeks cywilny znosi dotychczasowy podział na zasiedzenie księgowo i pozaksięgowo, przewidując tylko zasiedzenie pozaksięgowo, przy czym okres posiadania warunkujący zasiedzenie został skrócony z 20 lat do lat 10. Mimo uchylecia dotychczasowego zasiedzenia tabularnego, wpisany w trybie zasiedzenia właściciel nie traci nabytego uprawnienia, albowiem momentem decydującym jest posiadanie, które było i jest konieczne do nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Wreszcie podkreślić należy, że w razie zakończenia biegu terminu zasiedzenia przed 5 lipca 1965 r. przewidziane w kodeksie cywilnym wyłączenie nabycia przez zasiedzenie części gospodarstwa rolnego — ze względu na obowiązujące normy obszarowe — nie wchodzi w rachubę. W terminie do 5 lipca 1965 r. istnieje możliwość nabycia części gospodarstwa poniżej obowiązujących norm obszarowych.

<sup>21</sup> A. Kunicki: jw., str. 53.

#### ALEKSANDER BACHRACH

## Nieufność i zaufanie w ruchu drogowym\*

Oparcie bezpieczeństwa drogowego na zasadzie ograniczenia szybkości aż do całkowitego zaniechania ruchu<sup>1</sup> stwarza teoretycznie dwie możliwości. Ścisłe restryktowanie tej zasady powoduje w sposób logiczny sparaliżowanie ruchu, a w najlepszym razie — sprowadzenie go do poziomu poniżej technicznych i użytkowych normatywów. Porzucenie jej — stwarza permanentny stan zawinięcia zmotywowanych użytkowników drogi i w razie wypadku stawia ich w obliczu odpowiedzialności karnej.

W dziedzinie odpowiedzialności karnej kierowców nadmierną rolę gra element losowości. W związku z tym daje się zauważyć dążenie do stworzenia takiego systemu ocenego, który by bardziej zbliżał się do realnych stosunków życiowych, choćby przy tym musiał się oddalać od obowiązujących przepisów o ruchu drogowym.

\* Artykuł ten stanowi fragment większej pracy, która ukaże się w br. nakładem Zakładu Narodowego im. Ossolińskich.

<sup>1</sup> Por. § 24 rozp. z dn. 1.X.1962 r. — Dz. U. Nr 61, poz. 295.