

# Grzegorz Jędrejek

---

## Zarząd wspólnotą gruntow

---

Zeszyty Prawnicze 8/1, 151-166

---

2008

Artykuł został 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.

GRZEGORZ JĘDREJEK

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

## ZARZĄD WSPÓLNOTĄ GRUNTOWĄ

### I. UWAGI WSTĘPNE

Dla ustalenia statusu prawnego wspólnoty gruntowej należy z reguły sięgnąć do aktów prawnych wydanych wiele lat temu, nawet w okresie I Rzeczypospolitej. Niewiele jest instytucji prawnych, które tak jak wspólnoty gruntowe przetrwały w niezmienionym kształcie nierzadko przez kilkaset lat. Z drugiej strony obowiązująca ustawa 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm. cyt. dalej jako „ustawa”) budzić może poważne wątpliwości. Przyjęta przez ustawodawcę koncepcja, zgodnie z którą wspólnota jest zarządzana przez spółkę, która pomimo posiadania osobowości prawnej nie jest właścicielem gruntów wchodzących w skład wspólnoty, ma charakter sztuczny. Obowiązująca regulacja prowadzi do występowania zjawisk niekorzystnych, takich jak wspólnoty, które nie są w ogóle zarządzane, gdyż powstałe spółki są często tworem fikcyjnym, nie posiadającym organów, w tym zwłaszcza zarządu. Ponadto przepisy ustawy z 29 czerwca 1963 r., a zwłaszcza postanowienia wzorcowego statutu, który stanowi załącznik do Zarządzenia Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r. (M.P. Nr 33, poz. 145, cyt. dalej jako „Zarządzenie”), umożliwiają rozporządzanie gruntami wspólnoty w sposób sprzeczny z interesem ich współwłaścicieli.

Reforma prawa cywilnego, która związana była ze zmianą systemu gospodarczego z centralnie sterowanego na system wolnorynkowy, „ominęła” wspólnoty gruntowe<sup>1</sup>. W efekcie nadal obowiązują regulacje dotyczące wspólnot, których powstanie związane było z silnym wpływem ideologicznym. Wbrew pozorom problem nie jest marginalny, gdyż zgodnie z opublikowanymi danymi obszar wspólnot gruntowych przekracza 200 tys. ha<sup>2</sup>.

Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na trudności związane z zarządzaniem wspólnot przez spółki, które co należy podkreślić, mają charakter obligatoryjny, oraz sformułowanie postulatów *de lege ferenda* dotyczących konstrukcji wspólnoty. Rozważania szczegółowe poprzedzone zostały uwagami dotyczącymi rozumienia pojęcia „wspólnota gruntowa”.

## II. CHARAKTER PRAWNY WSPÓLNOTY GRUNTOWEJ

### 1. Doktryna

Geneza większości funkcjonujących obecnie wspólnot sięga do dokonanego na ziemiach polskich w XIX stuleciu uwłaszczenia, które polegało na nadaniu prawa własności gruntów dotychczasowym użytkownikom<sup>3</sup>. Problem gruntów wspólnie użytkowanych przez mieszkańców wsi (zaścianka, osady) został rozwiązany w ten sposób, że na części z nich ustanowiono służebności gruntowe, a część pozostawiono we wspólności mieszkańców wsi, tworząc tzw. wspólnoty gruntowe. O ile służebności gruntowe powstałe wskutek uwłaszczeń

---

<sup>1</sup> Co do poszczególnych etapów reformy szerzej, Z. RADWAŃSKI, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 29 i nn.

<sup>2</sup> J. IGNATOWICZ, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 125.

<sup>3</sup> Najwcześniej, bo w 1808 r., rozpoczęło się w zaborze pruskim, następnie od 1848 r. w Galicji, a od 1864 r. w Królestwie Polskim. Co do rysu historycznego instytucji por. J. SZACHUŁOWICZ, *Status prawny wspólnot gruntowych*, «Przegląd Sądowy» 12.9 (2002), s. 65 i n.; E. STAWICKA, *Wspólnoty gruntowe – aspekty cywilistyczne i administracyjnoprawne*, «Palestra» 53.1-2 (2008), s. 72 i n.

zostały zniesione jeszcze w okresie II Rzeczypospolitej<sup>4</sup>, o tyle wspólnoty gruntowe przetrwały do naszych czasów.

Obowiązująca obecnie ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, odmiennie niż ustawa z dnia 4 maja 1938 r. o uporządkowaniu wspólnot gruntowych<sup>5</sup>, ma na celu zachowanie wspólnot, czemu służy m.in. niedopuszczalność podziału, obowiązek utworzenia spółki dla gospodarowania wspólnotą oraz ograniczenie obrotu udziałami we wspólnocie.

W doktrynie istnieje rozbieżność co do rozumienia pojęcia wspólnota gruntowa. Przeważa stanowisko, zgodnie z którym jest to „szczególnego rodzaju współwłasność rządząca się własnymi prawami”<sup>6</sup>. Podkreśla się przy tym, iż „nie stosuje się do wspólnot gruntowych – nawet w drodze analogii – kodeksowych przepisów o współwłasności”<sup>7</sup>.

Wydaje się, że rację należy przyznać M. Ptaszykowi, który wskazuje, że w przypadku wspólnoty gruntowej nie można mówić o współwłasności, gdyż „w skład wspólnot gruntowych oprócz rzeczy – a więc nieruchomości rolnych, leśnych i obszarów wodnych – wchodzi także prawo użytkowania wspólnych gruntów oraz ich posiadanie”<sup>8</sup>. Dlatego też zdaniem autora bardziej poprawne jest mówienie nie o „współwłasności” ale o „wspólności gruntowej”<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Por. Rozporządzenia Prezydenta RP z 1 lutego 1927 r. o zniesieniu służebności w województwie kieleckim, lubelskim, łódzkim, warszawskim i w zachodniej części województwa białostockiego (Dz.U. z 1927 r. Nr 10, poz. 74); o zniesieniu służebności w województwie wołyńskim, poleskim, nowogródzkim, wileńskim i we wschodniej części województwa białostockiego (Dz.U. z 1927 r. Nr 10, poz. 75).

<sup>5</sup> Dz.U. z 1938 r. Nr 33, poz. 290.

<sup>6</sup> Tak też: S. RUDNICKI, [w:] G. BIENIEK, S. RUDNICKI, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 662.

<sup>7</sup> Por. E. GNIEWEK, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe*, red. T. DYBOWSKI, III, Warszawa 2003, s. 460.

<sup>8</sup> M. PTASZYK, *Istota i charakter prawny wspólnoty gruntowej*, «Krakowskie Studia Prawnicze» 19 (1986), s. 156.

<sup>9</sup> M. PTASZYK, *op. cit.*, s. 156.

## 2. Orzecznictwo

Wspólnoty gruntowe były przedmiotem wielu orzeczeń SN. W szczególności SN wypowiedział się co do charakteru prawnego wspólnot gruntowych. I tak SN analizując przepisy ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych z dnia 29 czerwca 1963 r. stwierdza, że „wspólnota gruntowa, aczkolwiek zbliża się do współwłasności, stanowi jednak współwłasność szczególną, rządzącą się własnymi, odrębnymi przepisami”. Niedopuszczalne jest przy tym stosowanie w drodze analogii przepisów k.c. regulujących współwłasność ułamkową (uzasadnienie uchwały SN z dnia 9 grudnia 1969 r., III CZP 89/69, «OSNC» 1970/10/173. Por. także uchwała SN z dnia 23 sierpnia 1968 r., III CZP 73/68, «OSNC» 1969/5/90)<sup>10</sup>. Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, iż „uczestnik wspólnoty może działać jedynie za pośrednictwem organów statutowych, a nie własnym swoim prawem”. Wspólnota gruntowa może działać jedynie w ramach utworzonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. spółki utworzonej przez uczestników spółki lub też powołanej przez organ administracji rolnej – spółka przymusowa (Por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 23 sierpnia 1968 r., III CZP 73/68, «OSNC» 1969/5/90).

Obowiązek utworzenia spółki, która sprawuje zarząd nad wspólnotą i gospodaruje gruntami wchodzącymi w skład wspólnoty (art. 14 ust.1 ustawy) prowadzi do skutków w zakresie prawa procesowego. Orzecznictwo SN wielokrotnie podkreślało, że stroną procesów dotyczących gruntów wchodzących w skład wspólnoty jest spółka, a nie członkowie wspólnoty. I tak zgodnie z tezą postanowienia SN z dnia 18 kwietnia 1997 r., (II CKU 28/97, ProkiPr 1997/10/34): „Legitymowanym czynnie do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia jest spółka”. Zgodnie z tezą postanowienia SN z dnia 16 stycznia 1996 r. (II CRN 200/95, ProkiPr. 1996/5/37): „Spółka będąc osobą prawną (por. art. 15 usta-

---

<sup>10</sup> Stanowisko takie spotkało się z krytyką części doktryny. Por. szczególnie E. STAWICKA, *op. cit.*, s. 75 i n.

wy) jest uprawniona do podejmowania przed sądem czynności procesowych (art. 38 k.c.)”<sup>11</sup>.

### III. ZARZĄD WSPÓLNOTĄ

W ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. ustawodawca nie posługuje się pojęciem „zarządu”. Rozdział 2 nosi tytuł „zagospodarowanie” a rozdział 3 Rozporządzenie wspólnotami gruntowymi.

Przez „zarząd” należy rozumieć dokonywanie czynności faktycznych (prowadzenie przedsiębiorstwa) oraz czynności prawnych (reprezentowanie przedsiębiorstwa)<sup>12</sup>. Można zatem uznać, że „zagospodarowanie wspólnoty” jest odpowiednikiem „zarządzania sprawami wspólnoty”.

Problematyka zarządu wspólnotą uregulowana została w Zarządzeniu Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r.<sup>13</sup>; w zawartym w nim wzorze statutu spółki umieszczone zostały postanowienia dotyczące organów spółki, sposobu ich powoływania i zakresu działania (§ 9 – 17 Zarządzenia). Na marginesie można zgłosić wątpliwość, czy statut taki winien zostać uregulowany w Zarządzeniu. Zgodnie z art. 87 ust. 1 Konstytucji RP z 1997 r. źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Brak jest zatem zarządzenia. Powstaje zatem uzasadniona wątpliwość, czy uregulowanie wzorcowego statutu spółki w zarządzeniu zgodne jest z Konstytucją.

Zgodnie z § 9 organami spółki są: 1) ogólne zebranie członków, 2) zarząd, 3) komisja rewizyjna.

Kompetencje ogólnego zebrania członków spółki określone zostały w § 12, a kompetencje zarządu w § 15. Zwraca uwagę kazuistyczne określenie kompetencji obu organów.

---

<sup>11</sup> E. STAWICKA, *op. cit.*, s. 75 i n.

<sup>12</sup> Generalnie co do pojęcia zarządu szerzej, G. JĘDREJEK, *Egzekucja przez zarząd przemysłowy przedsiębiorstw rodzinnych*, Warszawa 2006, s. 98 i n.

<sup>13</sup> M.P. Nr 33, poz. 145.

Uzasadnione jest zgłoszenie zastrzeżeń do postanowień wzorcowego statutu spółki, który zawarty jest w załączniku Zarządzenia z 29 kwietnia 1964 r. Po pierwsze, brak jest argumentów przemawiających za ograniczeniem do zarządu prawa do zwoływania tak zwyczajnego (§ 10 pkt 2) jak i nadzwyczajnego (§ 10 pkt 3) ogólnego zebrania członków spółki. Należy przypuszczać, że większość spółek powołanych do gospodarowania wspólnotami gruntowymi funkcjonuje bez zarządu. Zwołanie ogólnego zebrania członków spółki wiązać się będzie, jak zostanie to wykazane w dalszej części artykułu, z ustanowieniem przez sąd na podstawie art. 42 k.c. kuratora, który zgodnie z przepisem § 2 postara się niezwłocznie o powołanie organów spółki.

Po drugie, zastrzeżenia może budzić zasada, zgodnie z którą „każdy członek spółki ma prawo do jednego głosu bez względu na wielkość posiadanego udziału” (§ 11 pkt 2). Powyższa zasada ma swoje uzasadnienie w przypadku osób prawnych typu korporacyjnego, jak stowarzyszenie, do których nie można zaliczyć spółki powołanej do zagospodarowania wspólnot gruntowych. Obowiązkiwanie powyższej zasady sprawia, że współwłaściciel gruntów wspólnoty, którego udział wynosi 3/4 zostanie przegłosowany przez co najmniej dwóch pozostałych współwłaścicieli. Trudno jest uznać, że rozwiązanie takie jest zgodne z zagwarantowaną przez Konstytucję szczególną ochroną prawa własności (art. 21, art. 64 Konstytucji).

Po trzecie, wątpliwości budzi zasada, zgodnie z którą w przypadku zebrania członków zwołanego w drugim terminie uchwały zapadają zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu (§ 11 pkt 4 zd. 2). Brak wymogów co do formy zwołania zebrania członków spółki sprawia, że nie trudno sobie wyobrazić możliwych nadużyć, kiedy to uchwałę podejmie jeden z członków wspólnoty, który uczestniczy w zebraniu zwołanym w drugim terminie.

Po czwarte, brzmienie § 12 statutu wskazuje, że celem wspólnoty nie może być prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z § 12 pkt 17 do kompetencji ogólnego zebrania członków spółki należy podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, zamiany, jak również przeznaczenia na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części. Brak jest zatem określenia pojęcia „celów publicznych

i społecznych”. Nie ma, jak się wydaje uzasadnienia, dla ograniczenia celów jakim mogą służyć sprzedane grunty (lub ich część) wchodzące w skład wspólnoty gruntowej. Skoro część dochodów spółki może zostać przeznaczona na cele gospodarcze (§ 12 pkt 16), to brak jest uzasadnienia dla zakazu wniesienia części gruntów tytułem aportu do spółki, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Po piąte, zastrzeżenia może budzić tryb zbywania i zamiany wspólnot gruntowych. Zgodnie z § 25 Zarządzenia „Zbycie, zamiana, jak również przeznaczenie na cele publiczne lub społeczne wspólnot gruntowych lub ich części oraz zaciągania pożyczek pieniężnych przez spółkę może nastąpić tylko za zgodą wydziału rolnictwa i leśnictwa prezydium powiatowej rady narodowej (obecnie za zgodą organów samorządu terytorialnego). Ustawodawca wprowadził zatem ograniczenie jednego z podstawowych uprawnień wchodzących w skład prawa własności, jakie stanowi *ius disponendi*. Powstaje pytanie, czy powyższe ograniczenie jest zgodne z art. 21 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, a przede wszystkim z art. 64 ust. 3, zgodnie z którym własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ono istoty prawa własności. W analizowanym przypadku prawo własności zostało ograniczone przez przepis Zarządzenia.

Po szóste, brak jest regulacji dotyczących korzystania z nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty gruntowej. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy udział poszczególnych uprawnionych we wspólnocie gruntowej określa się w idealnych (ułamkowych częściach).

#### IV. USTANOWIENIE KURATORA DLA SPÓŁKI

Z różnych przyczyn istnieje wiele spółek powołanych do gospodarowania wspólnotami, które pozbawione są zarządu. Stan taki prowadzi do komplikacji związanych z zarządzaniem wspólnotą oraz z występowaniem spółki w postępowaniu cywilnym.

W przypadku braku zarządu spółki zarządzającej wspólnotą sąd winien powołać kuratora, o którym mowa w art. 42 § 1. k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli osoba prawna nie może prowadzić swoich spraw



z braku powołanych do tego organów, sąd ustanawia dla niej kuratora. § 2. Kurator powinien postarać się niezwłocznie o powołanie organów osoby prawnej, a w razie potrzeby o jej likwidację<sup>14</sup>.

Kuratora, o którym mowa w art. 42 § 1 k.c., powołuje sąd opiekuńczy na podstawie art. 603 k.p.c., a zatem w postępowaniu nieprocesowym (por. postanowienie SN z 5.10.2005 r., II CZ 84/05, Lex Nr 187028).

Zgodnie z tezą wyroku SA w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2000 r. (I ACa 1462/99, OSA 2001/3/16): „Kurator prawa materialnego może reprezentować spółkę w procesie o rozwiązanie spółki bez potrzeby ustanowienia kuratora procesowego. Warunkiem jednak skuteczności czynności procesowych kuratora prawa materialnego jest by był umocowany przez sąd do ich dokonywania”.

Instytucja kuratora dla osoby prawnej, o której mowa w art. 42 k.c., ma na celu usunięcie w toku postępowania przeszkody polegającej na braku organu osoby prawnej<sup>15</sup>. Jeżeli wskazana osoba nie może być

---

<sup>14</sup> Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 zd. 2 ustawy spółka nabywa osobowość prawną z chwilą zatwierdzenia statutu. Do powstania spółki nie są zatem wymagane decyzje starosty, o których mowa w art. 8 ust. 1-2 ustawy. Należy podkreślić, że decyzje starosty mają charakter deklaracyjny; nie stanowią zatem warunku nabycia nieruchomości przez wspólnotę.

<sup>15</sup> Jak podkreśla doktryna kuratela stanowi instytucje „wybitnie zróżnicowaną” (J. IGNATOWICZ, M. NAZAR, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2005, s. 365). Dlatego też przyjmuje się liberalną wykładnię art. 178 § 1 k.r.o., zgodnie z którym kuratora ustanawia się w wypadkach w ustawie przewidzianych. Według doktryny „ustanowienie kuratora jest dopuszczalne w każdym wypadku, ilekroć jest to bezwzględnie konieczne dla strzeżenia zasługującego na ochronę interesu indywidualnego lub społecznego” (Tamże). Przepisy dotyczące kurateli zawarte są tak w k.r.o., k.p.c. jak i k.c. W zdecydowanej większości przypadków kuratela jest ustanawiana dla danej osoby, jak np. dziecka poczętego (art. 182 k.r.o.), osoby ubezwłasnowolnionej częściowo (art. 16 § 2 k.c.), osoby ułomnej (art. 183 § 1 k.r.o.), osoby nieobecnej (art. 184 k.r.o.). Powołanie kuratora dla oznaczonej osoby przewidują także przepisy szczególne, jak np. osoba przebywająca w szpitalu psychiatrycznym (ustawa z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego. Dz.U. Nr 111, poz. 535 ze zm.). Kuratela może być także ustanawiana przez sąd opiekuńczy w „sprawach o prawa stanu”, jak np. ustalenie ojcostwa, czy też macierzyństwa. Szczególny rodzaj kurateli stanowi kurator procesowy, o którym mowa w art. 143 i nn. k.p.c. Ustawodawca

uczestnikiem postępowania nieprocesowego ze względu na brak organu ją reprezentującego, a przeszkody tej nie da się usunąć w trybie art. 42 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., postępowanie podlega umorzeniu na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c. (por. postanowienie SN z dnia 10 listopada 2005 r., III CK 168/05).

Wątpliwości dotyczą zakresu uprawnień kuratora. W doktrynie dominuje pogląd, zgodnie z którym kurator ustanowiony na podstawie art. 42 k.c. nie zastępuje organu zarządzającego osoby prawnej<sup>16</sup>. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 października 1995 r., III CZP 149/95 (OSNCP 2/96, poz. 26) przyjął, że wspólnota gruntowa nie może być reprezentowana przez kuratora, ale przez spółkę, o której mowa w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Powstaje pytanie, czy kurator ustanowiony dla spółki utworzonej do zagospodarowania wspólnoty gruntowej może zwołać walne zgromadzenie w przypadku braku organu zarządzającego spółki?

W doktrynie<sup>17</sup> jak i orzecznictwie<sup>18</sup> przyjęto stanowisko, zgodnie z którym niedopuszczalne jest zwołanie zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej przez kuratora ustanowionego w trybie art. 42 k.c.

Wykładnia art. 42 § 1 k.c. była także przedmiotem uchwały SN z dnia 30 kwietnia 1993 r. (III CZP 47/93, OSNC 1993/11/202), której teza ma brzmienie: „Artykuł 42 § 1 k.c. nie może stanowić podstawy do ustanowienia kuratora dla osoby prawnej mającej właściwe orga-

---

dopuszcza także ustanowienie kuratora dla zarządu majątkiem. Powołanie kuratora dla zarządu majątkiem dziecka przewidują przepisy k.r.o., tj. art. 102, 109 § 3, 168 i 150 § 2 k.r.o. Taki też charakter ma kurator spadku. Zgodnie bowiem z art. 667 § 2 zd. 1 k.p.c. „Kurator spadku zarządza majątkiem spadkowym pod nadzorem sądu spadku”. Powołanie kuratora dla osoby prawnej wpisanej do rejestru przedsiębiorców przewiduje art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209 ze zm.).

<sup>16</sup> S. DMOWSKI, [w:] S. DMOWSKI, S. RUDNICKI, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 1999, s. 121 i n.

<sup>17</sup> Tak np. A. ŁOPUSZYŃSKI, *Kurator w postępowaniu przed sądem rejestrowym*, «Monitor Prawniczy» 14.3 (2006), s. 135.

<sup>18</sup> Postanowienie SN z dnia 7 maja 2004 r. (III CK 349/03)

ny do reprezentowania jej interesów przy dokonywaniu jednorazowej czynności prawnej”. W uzasadnieniu w/w uchwały SN na podstawie art. 42 § 2 k.c. wyróżnia dwa obowiązki kuratora: 1) postaranie się niezwłocznie o powołanie organów osoby prawnej, 2) przeprowadzenie w razie potrzeby jej likwidacji.

W uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 5 października 2005 r. (II CZ 84/05) podkreślono, iż rola kuratora powołanego na podstawie art. 42 § 1 k.c., ma charakter „z natury rzeczy tymczasowy”.

Może powstać wątpliwość, czy kurator może zwołać walne zgromadzenie, jeżeli tak w doktrynie jak i w szczególności w orzecznictwie przyjęty został pogląd, iż kurator nie może zastępować organów osoby prawnej, a zgodnie z § 10 ust. 2 i 3 Zarządzenia, tak zwyczajne jak i nadzwyczajne zebranie członków spółki zwołuje jej zarząd. A zatem jak kurator może zwołać zebranie członków spółki jeżeli nie zastępuje zarządu?

Bzmienie art. 42 § 2 k.c. wskazuje, że na kuratorze ciąży obowiązek „postarania się o niezwłoczne powołanie organów osoby prawnej”. Warto podkreślić, że obowiązek ten ma charakter podstawowy, dopiero niemożność jego spełnienia nakłada na kuratora „następny” obowiązek – postarania się o likwidację osoby prawnej (art. 42 § 2 in fine k.c.).

Ustawodawca nie precyzuje na czym ma polegać spełnienie obowiązku „postarania się o powołanie organów osoby prawnej”. Wykładnia gramatyczna nie budzi wątpliwości, że kurator nie może „sam” powołać organów, a winien „postarać się o ich powołanie”. A zatem za dopuszczalne należy uznać każde zachowanie się kuratora, które umożliwi powołanie organów. W przypadku spółki, o której mowa w art. 14 i n. ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, organami są: 1) ogólne zebranie członków, 2) zarząd, 3) komisja rewizyjna (por. § 9 Zarządzenia). Kompetencje zarządu określone zostały w § 15 Zarządzenia; zgodnie z ust. 2 pkt 1 do zakresu jego działań należy reprezentowanie spółki. Nie budzi zatem wątpliwości, że brak organu spółki, który uniemożliwia rozpoznanie sprawy, dotyczy zarządu. A zatem kurator, który nie może sam powołać zarządu, winien podjąć wszelkie kroki umożliwiające jego powołanie. Zgodnie z § 13 ust. 3 Zarządzenia członków zarządu wy-

biera ogólne zebranie członków spółki. Warunkiem powołania zarządu jest zatem zwołanie ogólnego zebrania członków spółki przez kuratora, celem dokonania wyboru zarządu.

Należy podkreślić, że kurator nie może podejmować działań za zarząd, gdyż zarząd nie istnieje.

## V. LIKWIDACJA SPÓŁKI

Problematyka likwidacji spółki ustanowionej dla gospodarowania wspólnoty leśno – gruntowej uregulowana została w Zarządzeniu 29 kwietnia 1964 r. Zgodnie z § 26 pkt 1. Rozwiązanie spółki następuje, gdy na skutek całkowitego zbycia gruntów istnienie jej staje się bezprzedmiotowe. 2. Wyznaczenie likwidatorów spółki i zadysonowanie majątkiem ruchomym spółki następuje na ogólnym zebraniu członków spółki. 3. Jeżeli zebranie ogólne nie wyznaczy likwidatorów, wydział rolnictwa i leśnictwa prezydium powiatowej rady narodowej wyznaczy ich z urzędu.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że likwidacja osoby prawnej, tj. spółki utworzonej dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej, jest następstwem rozwiązania spółki. Spółka ulega rozwiązaniu w wyjątkowej sytuacji, kiedy doszło do „całkowitego zbycia gruntów”. Należy uznać, że istnienie spółki staje się bezprzedmiotowe jeżeli okaże się, iż nie istnieje wspólnota gruntowa, tzn. brak jest, pomimo powołania spółki, nieruchomości rolnych, leśnych oraz obszarów wodnych, które na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy wchodzi w skład wspólnoty gruntowej.

Należy zauważyć, że przepisy tak ustawy jak i Zarządzenia nie regulują likwidacji spółki dla zagospodarowania wspólnot gruntowych. Dlatego też należy sięgnąć do przepisów regulujących likwidacją innych osób prawnych np. spółki z o.o., czy też samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 stycznia 2002 r. ( I CKN 752/99) zdefiniował likwidację spółki z o.o. jako „złożony zespół czynności następujących po jej rozwiązaniu, którego celem jest niewątpliwie spłacenie wierzycieli i ustalenie masy majątkowej netto,

mającej ulec repertycji w drodze podziału między współnikami”. SN prowadząc rozważania w oparciu o przepisy k.h. dotyczące spółki z o.o. stwierdził następnie, że treść przepis art. 275 k.h. pozwala jednoznacznie stwierdzić, że „likwidacja spółki zostaje zakończona z chwilą podziału majątku spółki bądź podjęcia decyzji co do definitywnego przeznaczenia środków pieniężnych lub przedmiotów majątkowych przekazanych do depozytu sądowego (lub innego), na zabezpieczenie wiarytelności spornych bądź jeszcze nie wymagalnych.

SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 grudnia 2004 r. (V CK 287/04) stwierdził, iż: „Pojęcie likwidacji zakładu opieki zdrowotnej nie może odrywać się od przedstawionej wyżej definicji takiej jednostki. Jeżeli ustawodawca przywiązuje znaczenie przede wszystkim do cech przedmiotowych – decydujących o zdolności wypełniania zadań określonych w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o z.o.z.<sup>19</sup>, a nie do statycznej cechy normatywnej, którą jest osobowość prawna, to w razie likwidacji zakładu chodzi o ustanie jego działalności, połączone ze zniknięciem (rozproszeniem) dotychczasowej organizacji zasobów ludzkich, rzeczy i dóbr niematerialnych. Wniosek taki wynika z art. 36b określającego przesłanki odmowy likwidacji oraz z art. 43 ust. 1 – 3 nakładającego obowiązek zapewnienia osobom korzystającym ze świadczeń zakładu dalsze, nieprzerwane udzielanie ich w razie likwidacji”.

Pogląd, zgodnie z którym o likwidacji s.p.z.o.z. można mówić po „rozdysponowaniu” składników zakładu przyjął SN w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 34/05). Zdaniem SN: „Likwidacja zakładu w rozumieniu omawianego przepisu nie następuje ani z dniem zaprzestania udzielania świadczeń zdrowotnych, ani z dniem utraty osobowości prawnej. Zarówno wykładnia językowa, jak i systemowa oraz funkcjonalna wskazują, że użyty w art. 60 ust. 6 u.z.o.z. termin „po jego likwidacji”, oznacza sytuację po zakończeniu procesu likwidacyjnego zakładu. Termin „po jego likwidacji” oznacza to samo co „po zakończeniu likwidacji”, zgodnie zaś z art. 60 ust. 4b pkt 3 oraz art. 53a ust. 2 u.z.o.z., likwidacja zakładu ma charakter procesu

---

<sup>19</sup> Ustawa z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz.U. Nr 91, poz. 408 ze zm.)

ciągłego, a nie jednorazowego aktu i powinna spełnić dwa cele: rozdysponowanie składników wchodzących w skład zakładu w znaczeniu podmiotowym i zaspokojenie wierzycieli.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania dotyczące likwidacji spółki z o.o., czy też s.p.z.o.z., należy przyjąć, że likwidacja spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej winna mieć na celu zaspokojenie wierzycieli oraz rozdysponowanie składników wchodzących w skład majątku spółki.

Wyrażony w przepisie art. 42 § 2 in fine k.c. obowiązek postarania się o likwidację osoby prawnej „upoważnia kuratora do podjęcia w ramach danej osoby prawnej czynności zmierzających do podjęcia uchwały (decyzji) o jej rozwiązaniu (likwidacji) i powołania lub wyboru likwidatora”<sup>20</sup>.

Zgodnie z § 26 ust. 3 Zarządzenia kurator winien zwołać ogólne zebranie członków wspólnoty w celu wyznaczenia likwidatorów spółki. W razie bezskuteczności takiego zebrania kurator winien wystąpić do odpowiedniego organu administracji z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy.

Jak wynika z dotychczasowym rozważań podstawowy obowiązek kuratora, o którym mowa w art. 42 § 2 k.c. polega na podjęciu starań o „niezwłoczne powołanie organów osoby prawnej”. „Starania” o likwidację winny zostać podjęte w przypadku bezskuteczności działań zmierzających do powołania organów osoby prawnej.

Koniecznym warunkiem likwidacji spółki jest jej rozwiązanie będące następstwem braku gruntów wchodzących w skład wspólnoty gruntowej. Ustalenie kwestii własnościowych musi zatem poprzedzać wszczęcie postępowania likwidacyjnego spółki utworzonej dla gospodarowania wspólnotą gruntową.

## VI. POSTULATY *DE LEGE FERENDA*

Wydaje się, że forma wspólnoty gruntowej jako specyficznej formy współwłasności (wspólności) ułamkowej zarządzanej przez spółkę

---

<sup>20</sup> Por. A. Łopuszyński, *op. cit.*, s. 135.

winna zostać zmieniona. Sama koncepcja uregulowania „wzorcowego” statutu osoby prawnej budzić może wątpliwości. Po pierwsze, w przypadku osób prawnych zasadę stanowi określenie w umowie obligatoryjnych elementów statutu<sup>21</sup>. Po drugie, osoby powołujące daną osobę prawną mają swobodę w określeniu treści statutu, ograniczoną naturalnie przez art. 58 k.c.<sup>22</sup>. Powyższe reguły zostały naruszone w przypadku spółek powoływanych dla zagospodarowania wspólnot gruntowych. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy Minister Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego wydał zarządzenie z dnia 29 kwietnia 1964 r., którego załącznik stanowi wzór statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej. Statut ten nie może być modyfikowany przez członków spółki. Ograniczona zatem została podstawowa zasada prawa cywilnego, którą stanowi autonomia woli<sup>23</sup>. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy nie przedstawienie odpowiedniemu organowi samorządu terytorialnego statutu spółki do zatwierdzenia prowadzi do powstania „spółki przymusowej”, której organy zostają wyznaczone spośród osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej.

Określony w Zarządzeniu statut „wzorcowy” spółki powstał w latach 60, kiedy to obowiązywał socjalistyczny model gospodarki. Z przyczyn oczywistych wiele jego postanowień jest niedostosowanych do obowiązujących od 1989 r. zasad gospodarki wolnorynkowej. Uzasadnione są wątpliwości co do zgodności statutu z przepisami k.c. regulującymi własność, a przede wszystkim z przepisami Konstytucji z 1997 r. Powyższa uwaga odnosi się także do przepisów ustawy z dnia 29 czerwca o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

Z całą pewnością przyjęta przez ustawodawcę forma spółki nie służy prawidłowemu zagospodarowaniu wspólnot ani też nie chroni intere-

---

<sup>21</sup> Por. A. KAWAŁKO, H. WITCZAK, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 96.

<sup>22</sup> A. KAWAŁKO, H. WITCZAK., *op. cit.*, s. 96.

<sup>23</sup> Por. m.in. A. WOLTER, J. IGNATOWICZ, K. STEFANIUK, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 33.

sów członków spółki, czyli współwłaścicieli wspólnoty<sup>24</sup>. Po pierwsze, należy przypuszczać, że większość członków wspólnot nie powoła spółek, a nawet w przypadku ich powstania okaże się, że nie „gospodarują” one gruntami wspólnoty zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie i Zarządzeniu.

*Prima facie* nie ma przeszkód do zgłoszenia postulatu *de lege ferenda*, że do wspólnoty gruntowej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące współwłasności ułamkowej (art. 195 i n. k.c.). Można rozważyć wprowadzenie ograniczeń w rozporządzeniu udziałami przez współwłaścicieli wspólnoty. Nie ma, jak się wydaje, uzasadnienia dla zachowania na przyszłość spółek, które zajmowałyby się zarządem wspólnotami gruntowymi. Spółki co do zasady są prawnoodorganizacyjnymi formami prowadzenia działalności gospodarczej. Obligatoryjne, tak jak dotychczas, tworzenie spółek w celu zarządzania wspólnotą wydaje się po pierwsze ekonomicznie nieefektywne, a po drugie niedostosowane do specyfiki środowisk wiejskich.

## VII. WNIOSKI

– W wielu przypadkach postępowań toczących się z udziałem spółek powołanych dla zagospodarowania wspólnot gruntowych pojawi się konieczność powołania przez sąd kuratora na podstawie art. 42 k.c., gdyż brak jest organów reprezentujących spółkę.

– Wskazany w art. 42 § 2 k.c. podstawowy obowiązek kuratora osoby prawnej polegający na „postaraniu się o powołanie organów osoby prawnej” jest realizowany przez każde zgodne z prawem działanie kuratora, które zmierza do realizacji tego celu. Ponieważ kurator, jak wskazuje tak doktryna jak i orzecznictwo, nie zastępuje organów osoby prawnej, nie może sam powołać zarządu spółki powstałej dla zagospodarowania wspólnot gruntowych. Zarząd taki może zgodnie z § 13 ust. 3 Zarządzenia z 29 kwietnia 1964 r. powołać ogólne zebranie członków spółki. Zwołanie zebrania stanowi zatem konieczny warunek po-

---

<sup>24</sup> Sam tryb ustanowienia spółki budzi wątpliwości w doktrynie. Por. Szerzej E. STAWICKA, *op. cit.*, s. 82 i n.



wołania zarządu. Powyższa konstatacja zgodna jest z zasadami logiki; w spółce brak jest zarządu, a zatem zwołać ogólne zebranie członków może jedynie kurator. Odmówienie kuratorowi takiego uprawnienia jest sprzeczne nie tylko z wykładnią gramatyczną jak i funkcjonalną art. 42 § 2 k.c., ale doprowadziłoby do paraliżu spółek powołanych do zagospodarowania wspólnot gruntowych, które nie posiadają organu zarządzającego.

– *De lege ferenda* należy postulować likwidację spółek powoływanych obligatoryjnie dla zarządzania wspólnotami gruntowymi. Winny mieć do nich odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. regulujące współwłasność w częściach ułamkowych.

## THE MANAGEMENT OF A JOINT LAND PROPERTY

### Summary

The article is devoted to the concept of a joint land property, the origins of which go back to the enfranchisement performed on the Polish territory in the XIX<sup>th</sup> century, which consisted in granting the property right to the hitherto users. The problem of pieces of land which were used commonly by the village's inhabitants was solved in this manner that some parts of it were the subject of a real easement and other parts were left in the inhabitants' hands establishing so called a joint land property.

The article presents the problems connected with the management of the joint land property. The postulates *de lege ferenda* have been also formulated. The author suggests the elimination of the partnerships, the establishment of which is obligatory, aimed at managing the joint land properties. In his opinion respective provisions of the Civil Code related to co-ownership should apply thereto.