

# Władysław Chojnowski

---

## Niektóre zagadnienia z dziedziny zbycia, zniesienia współwłasności i dziedziczenia gospodarstw rolnych

---

Palestra 11/4(112), 43-48

---

1967

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.

## Niektóre zagadnienia z dziedziny zbycia, zniesienia współwłasności i dziedziczenia gospodarstw rolnych

### I. UCHWAŁA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 24.I.1966 R. NR III CO 81/65 A ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ W RAZIE FAKTYCZNEGO JEJ PODZIAŁU

Sąd Najwyższy, rozstrzygając zagadnienie prawne przekazane mu przez Sąd Wojewódzki dla m. st. Warszawy, postanowił udzielić następującej odpowiedzi:

„Zespół użytków rolnych zorganizowany w ramach jednego lub kilku udziałów we współwłasności jednej nieruchomości w gospodarstwo rolne jest gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 166 § 1 k.c.”

Stan faktyczny tej sprawy przedstawiał się następująco:

Państwowe Biuro Notarialne w Łodzi (w osobie notariusza S. Imienińskiego) sporządziło w dniu 9 kwietnia 1965 r. akt sprzedaży przez S.G. i Z.W. Janowi R. udziału w nieruchomości położonej w Warszawie, wynoszącego 53/400 części tej nieruchomości o pow. 3,7675 ha, wraz z prowadzonym na tym udziale gospodarstwem rolnym, przy czym sprzedawcy przedstawili zaświadczenie Prezydium DRN (Wydz. Roln. i Leśn.) stwierdzające, że udział ich w tym gospodarstwie został uznany za oddzielne gospodarstwo rolne, ponieważ przed 5 lipca 1963 r. stanowił odrębną całość gospodarczą.

Państwowe Biuro Notarialne w Warszawie odmówiło dokonania wpisu współwłasności na rzecz nabywcy w księdze wieczystej, ponieważ według § 2 ust. 3 rozp. RM z 28.XI.1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304) gospodarstwem rolnym może być tylko zespół gruntów pochodzących z dwóch lub więcej nieruchomości, które stanowią współwłasność kilku osób, jeżeli przed dniem 5 lipca 1963 r. stanowił on odrębną całość gospodarczą zorganizowaną przez współwłaściciela w ramach jego udziału we współwłasności poszczególnych nieruchomości rolnych.

Od tego postanowienia Państwowe Biuro Notarialne w Łodzi złożyło rewizję, uzasadniając ją, jak następuje:

Podstawą sporządzenia aktu był przepis art. 166 § 1 k.c., który stanowi: „Zbycie przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału jest dopuszczalne tylko między współwłaścicielami. Nie dotyczy to **jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne zbywa swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem**” (podkr. moje — W.Ch.).

Treść tej normy dokładnie odpowiada stanowi faktycznemu, w jakim znajdowało się gospodarstwo wymienionych osób, zbyte wraz z udziałem w nieruchomości Janowi R.

Zadnym aktem prawnym, równym randze k.c., nie został uchylony ten przepis, w szczególności nie został on uchylony wymienionym rozporządzeniem RM.

Tego rodzaju gospodarstw w samej Polsce centralnej istnieje około 200 000, nie licząc rozdrobnienia ich w południowej części Polski. Nie można tych gospodarstw uznawać za nie istniejące, skoro figurują one w rejestrach wydziałów rolnictwa i leśnictwa oraz wydziałów finansowych i są osobno opodatkowane.

Za osobną jednostkę gospodarczą należy, oczywiście, uważać również zespół gruntów zorganizowany z udziału w nieruchomości i całej innej nieruchomości.

Nie można tego przepisu tłumaczyć w sposób sztuczny, że ktoś ma odrębne gospodarstwo rolne, bo oprócz udziału w dużej nieruchomości rolnej ma przypadkowo udział w nieruchomości o powierzchni np. 30 arów.

Na rozprawie notariusz Imieniński wyjaśnił ponadto, co następuje:

„Kwestia prowadzenia gospodarstwa rolnego jako zorganizowanej odrębnej jednostki gospodarczej na udziale w jednej nieruchomości czy też kilku nieruchomości jest kwestią faktu, a nie prawa. Gospodarstwo np. prowadzone na udziale wynoszącym połowę nieruchomości o pow. 6 ha na pewno jest strukturalnie lepsze niż o takiej samej powierzchni prowadzone na kilku udziałach w kilku nieruchomościach”.

Takie samo stanowisko zajmuje notariusz Państwowego Biura Notarialnego w Toruniu Józef Mielczarek w nie opublikowanym referacie z października 1964 r., w którym znajduje się następujący fragment:

„Postanowienie zdania drugiego art. 166 § 1 k.c., określające, że zakaz zbycia przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału na rzecz osób, które nie są współwłaścicielami tej nieruchomości, nie dotyczy wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne zbywa swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem, stanowi wyjątek od zasady określonej w zdaniu pierwszym na korzyść współwłaściciela prowadzącego gospodarstwo rolne i ma na celu zachowanie takich warstwatów produkcyjnych bez względu na to, czy osoba prowadząca gospodarstwo rolne na takiej nieruchomości jest jej wyłącznym właścicielem, czy też współwłaścicielem”.

Sąd Najwyższy uchwałę swoją uzasadnia w sposób następujący:

Przepisy k.c. o obrocie nieruchomościami i gospodarstwami rolnymi (art. 160—167 k.c.), nie dając definicji gospodarstwa rolnego, nie odsyłają również (a więc inaczej niż w wypadku nieruchomości rolnej — art. 160 § 3) do rozporządzeń wykonawczych. Odesłanie w art. 165 k.c. dotyczy tylko norm obszarowych gospodarstw rolnych i warunków uznania gospodarstwa rolnego za ulegające likwidacji. Możliwość określenia gospodarstwa rolnego przewiduje natomiast art. 1064 k.c., który dotyczy gospodarstw spadkowych, odsyłając w tym względzie do przepisów wykonawczych.

Czyni temu zadość określenie zamieszczone w § 2 cytowanego rozporządzenia RM, wydane przede wszystkim pod kątem dziedziczenia gospodarstw rolnych, a nie pod kątem — ze względu na podstawę delegacji — reglamentacji obrotu nimi, co oczywiście nie wyłącza przydatności tego określenia także w zakresie przepisów o przeniesieniu prawa własności tych gospodarstw. Określenie to jednak nie wyczerpuje wszystkich możliwości oraz potrzeb obrotu i w tym przedmiocie wyłącznie właściwe są przepisy k.c. Gospodarstwo rolne stanowi określoną — dla celów produkcji rolnej — zorganizowaną całość gospodarczą (art. 163 § 3 k.c. oraz cytowany wyżej § 2 rozp.). Całość tę może stanowić zarówno jedna nieruchomość rolna, jak i kilka nieruchomości łącznie; za gospodarstwo rolne uznaje powołane rozporządzenie również istniejące przed 5 lipca 1963 r. gospodarstwo zorganizowane w ramach udziału w kilku nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności.

Art. 166 k.c. rozszerza zakres pojęcia gospodarstwa rolnego (pod kątem widzenia potrzeb i możliwości obrotu) również na wypadki w powyższym rozporządzeniu nie uregulowane.

Z art. 166 § 1 zdanie drugie k.c. wynika możliwość istnienia gospodarstwa rolnego zorganizowanego również w ramach jednego lub kilku udziałów współwłaścicieli jednej nieruchomości rolnej; w wypadku takim zbyte udziału lub udziałów wraz z tak zorganizowanym gospodarstwem rolnym może być dokonane także na rzecz osób trzecich, a nie tylko na rzecz pozostałych współwłaścicieli danego gospodarstwa.

Odmienna wykładnia cytowanego przepisu, w szczególności taka, że zbywane wraz z udziałem właściciela gospodarstwo rolne może być tylko gospodarstwem innym (m. in. gospodarstwem z § 2 ust. 3 rozporz. z 1964 r.), nie uwzględnia ani treści przepisu art. 166 § 1 k.c., ani też właściwego zakresu powyższego rozporządzenia jako przepisu wykonawczego wydanego na podstawie określonej w ustawie delegacji i w związku z tym władnego regulować — bez naruszania przepisów ustawy — tylko to, do czego delegacja upoważnia.

Przepisu art. 166 k.c. rozporządzenie z 1964 r. nie dotyczy. Skoro zaś także inne przepisy k.c. o obrocie gospodarstwami rolnymi nie dają definicji gospodarstwa rolnego w sposób odmienny ani nie odsyłają w tym względzie do przepisów wykonawczych, to określenie gospodarstwa rolnego wynikające z art. 166 § 1 zdanie 2 k.c. jest określeniem ustawowym (nie wyłączającym jednak i określeń dalszych, również z ustawy dopuszczalnych), przewidzianym na potrzeby obrotu, w szczególności — przy zbyciu przez współwłaściciela lub współwłaścicieli danej nieruchomości rolnej należących do niego lub do nich udziałów w tej nieruchomości wraz z zorganizowanymi w ramach tych udziałów gospodarstwami rolnymi.

Uchwałę tę uważam za najzupełniej słuszną i doskonale uzasadnioną, mającą ogromne znaczenie praktyczne, ponieważ wprowadza ona znowu do obrotu kilkaset tysięcy gospodarstw rolnych zorganizowanych na udziale (udziałach) w nieruchomości.

Ze swej strony chciałbym podkreślić, że kodeks cywilny nigdy nie wiąże pojęcia gospodarstwa rolnego z gospodarstwem zorganizowanym na całej nieruchomości. Przeciwnie, z art. 1059 k.c. i n. wynika niewątpliwie, że przez gospodarstwo rolne ustawodawca rozumie także gospodarstwo zorganizowane na fizycznej części nieruchomości stanowiącej współwłasność spadkodawcy lub innej osoby. Nie do pomyślenia jest bowiem przyjęcie poglądu, że dzieci spadkodawcy pozbawione są przedmiotu dziedziczenia w ogóle, jeżeli pozostawił on w spadku udział w nieruchomości, na której fizycznej części prowadził zorganizowaną gospodarke rolną, chociażby dzieci pracowały w tym gospodarstwie lub prowadziły inne indywidualne gospodarstwo zorganizowane na udziale w nieruchomości rolnej.

To samo dotyczy dalszych spadkobierców (art. 1060, 1062, 1065).

Artykuł LX przep. wprov. k.c. stanowi, że jeżeli kilku spadkobierców użytkuje osobiście wydzielone części gospodarstwa należącego do spadku, a podział tego gospodarstwa między spadkobierców nie jest dopuszczalny według przepisów o podstawowej normie obszarowej, to dział może być dokonany bez zachowania tej normy.

Tego rodzaju przepis był konieczny ze względu na treść art. 1070 k.c., który stanowi, że dział może być dokonany tylko przy zachowaniu podstawowej normy obszarowej.

Przepisu takiego nie ma przy zniesieniu współwłasności.

Art. 213 k.c. stanowi, że zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej przez podział między współwłaścicielami może nastąpić tylko z zachowaniem przepisów dotyczących podziału takiej nieruchomości w razie przeniesienia własności, a więc z zastosowaniem przepisów art. 160 i n. k.c.

Zniesienie współwłasności może więc być dokonane np. nawet w stosunku do jednohektarowej działki rolnej, jeżeli jeden ze współwłaścicieli ma poza tym nieruchomość o minimalnej normie obszarowej. Skoro bowiem może on zbyć część takiej działki na rzecz nabywcy mającego działkę o minimalnej normie obszarowej, to może również — opierając się na takich samych zasadach — wyjść z niepodzielności co do tej jednohektarowej działki.

Według art. 166 § 1 zdanie drugie k.c. oraz stosownie do powyższej uchwały SN można zbyć udział w nieruchomości wraz z zorganizowanym na nim gospodarstwem rolnym. W takim wypadku można też dokonać zniesienia współwłasności bez względu na przepisy art. 163 k.c. o normach obszarowych, ponieważ wypadek z art. 166 § 1 zdanie drugie k.c. jest wyjątkiem od ogólnej zasady, a według art. 213 k.c. do zniesienia współwłasności będzie miał zastosowanie również i ten przepis.

Artykuł 166 § 2 k.c. mówi wyraźnie, że przepisy o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych, w razie przeniesienia własności nieruchomości lub jej części, stosuje się odpowiednio do zbycia przez właściciela nieruchomości rolnej ułamkowej części tej nieruchomości.

Rozporządzenie wykonawcze do k.c. z 28.XI.1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304) uważa za gospodarstwo rolne również zespół gruntów pochodzących z dwóch lub więcej nieruchomości rolnych, które stanowią współwłasność kilku osób, jeżeli przed dniem 5 lipca 1963 r. zespół tych gruntów stanowił odrębną całość gospodarczą zorganizowaną przez współwłaściciela w ramach jego udziału we współwłasności poszczególnych nieruchomości rolnych.

Zdaniem moim, jeżeli — jak to wyjaśnia SN w powyższej uchwale — współwłaściciel w ramach jednego lub kilku udziałów we współwłasności jednej nieruchomości zorganizował na nim gospodarstwo rolne, to podział takiego gospodarstwa, jak również gospodarstwa zorganizowanego na udziałach w dwóch lub kilku nieruchomościach (§ 2 powołanego rozp.) wymaga decyzji wydziału rolnictwa i leśnictwa, stwierdzającej zgodność takiego podziału z obowiązującymi przepisami.

Z powyższego wynika więc niewątpliwie, że przepis art. 213 k.c. dotyczy nie tylko art. 163 k.c., ale również podziału przez zbycie ułamkowej części z art. 166 oraz podziału gospodarstw rolnych zorganizowanych na ułamkowych częściach kilku nieruchomości.

Podział *quo ad usum* dokonany po 5 lipca 1963 r., nie oparty na decyzji administracyjnej, jest prawnie bezskuteczny. Może on być jednak dokonany w ramach art. 166 § 2 k.c.

Zdaniem moim ustawodawca tę samą kwestię i te same stany faktyczne rozwiązał jednakowo (zupełnie słusznie przy tym) zarówno w stosunku do działu spadku, jak i w stosunku do zniesienia współwłasności, w dwóch oddzielnych przepisach: w art. LX § 2 przep. wpraw. k.c. oraz w art. 213 i 166 § 1 zdanie 2 k.c.

Dla pełności obrazu powołuję się także na opinię sędziego SN R. Czarneckiego w jego skrypcie pt. „Wspólność majątku spadkowego i dział spadku, zachówek, umowy dotyczące spadku”, w którym na str. 57 czytamy:

„W myśl art. 1035 k.c. w związku z art. 166 § 1 zdanie drugie k.c., gdy spadek obejmuje część nieruchomości rolnej wraz z prowadzonym na nin gospodarstwem rolnym, a nadto resztę wspomnianej nieruchomości, przedmiotem zaś zby-

cia spadku w części albo zbycia udziału spadkowego w całości lub części jest wprawdzie część nieruchomości rolnej, jednakże wraz z całym gospodarstwem rolnym — to i wtedy nabywcą może być niewspółspadkobierca”.

## II. DZIEDZICZENIE PRAWEM ZASTĘPSTWA

Docent A. Kunicki w artykule ogłoszonym w „Nowym Prawie” (nr 7—8/66, str. 649 i n.) pod tytułem „Gospodarstwo rolne jako przedmiot spadku” wypowiada pogląd, że „zasady zastępstwa przewidziane w § 2 art. 931 i w § 2 i 3 art. 933 k.c. odnoszą się do dziedziczenia osób tam wymienionych tylko wtedy, gdy osoby te odpowiadają warunkom dziedziczenia przewidzianym w tytule X ks. IV k.c., a ponadto tylko wówczas, gdy chodzi o spadki otwarte po dniu 5 lipca 1963 r., gdy poprzednicy tych osób mieli uprawnienia do dziedziczenia gospodarstwa rolnego. W stosunku natomiast do spadków otwartych przed dniem 5 lipca 1963 r. jest rzeczą obojętną, czy poprzednicy osób powołanych na zasadzie zastępstwa odpowiadali warunkom dziedziczenia wymienionym w tytule X ks. IV k.c.”

Autor sądzi, że do takiego wniosku prowadzi treść § 3 art. LVI przep. wpraw. k.c.

Chodzi tu o trzy kategorie osób: 1) zstępnych dziecka spadkodawcy zmarłego przed otwarciem spadku, 2) rodzica i rodzeństwo spadkodawcy w razie śmierci drugiego z rodziców przed otwarciem spadku, 3) powołanych do spadku obok małżonka tylko rodziców lub tylko rodzeństwa.

Zdaniem autora pogląd taki ma wynikać „z treści art. 931 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dziecko spadkodawcy nie dożyło otwarcia spadku, to udział spadkodawcy, który by mu przypadł, przypada jego dzieciom. Gospodarstwo rolne mogłoby być tym udziałem jedynie przy istnieniu po stronie zmarłych poprzedników warunków do dziedziczenia tego gospodarstwa”. (str. 856).

Jeżeli dziecko, jedno z rodziców, rodzice lub rodzeństwo nie dożyło otwarcia spadku, to nie są oni spadkobiercami, a więc choćby już z tego tylko względu stosowanie do nich przepisu § 3 art. LVI przep. wpraw. nie może mieć miejsca, ponieważ przepis ten dotyczy tylko tych spadkobierców, którzy zmarli przed 5 lipca 1963 r. Spadkobiercy ci zachowują zawsze prawo dziedziczenia gospodarstwa rolnego, ponieważ stosuje się do nich prawo obowiązujące przed tą datą. Przepis ten, jako przepis szczególny, nie może być interpretowany rozszerzająco.

Przepis § 2 art. 931 wcale nie wymaga, żeby dziecko spadkodawcy, które nie dożyło otwarcia spadku, musiało mieć uprawnienia do dziedziczenia, by jego zstępny mógł dziedziczyć spadek. To samo dotyczy zrzeczenia się dziedziczenia, jeżeli nie obejmuje ono zstępnych (art. 1049 k.c.).

Art. 933 § 2 i 3 k.c. w ogóle nie uwzględnia konstrukcji niedożycia otwarcia spadku (zasady zastępstwa) przez ewentualnego spadkobiercę.

Art. 1060 § 1 k.c. mówi wprost, że przepisy art. 1059 stosuje się odpowiednio do dziedziczenia z ustawy przez małżonka, jak również do dziedziczenia z ustawy przez wnuków (nie dalszych zstępnych) spadkodawcy, powołanych stosownie do przepisów art. 931 § 2 k.c. Jeżeli więc wnukowie odpowiadają warunkom do dziedziczenia wymienionym w tym przepisie, to spełniają wszystkie warunki, które ustawa przewiduje, i nie potrzebują dowodzić, że ojciec ich miał warunki do dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Inna natomiast sytuacja zachodzi przy odrzuceniu spadku. Tu spadkobierca żyje, spadek się otworzył za jego życia. Jeżeli więc chce on go odrzucić, a w skład spadku wchodzi gospodarstwo rolne, to nie może złożyć

tego rodzaju oświadczenia, jeżeli nie wykaże, że jest spadkobiercą gospodarstwa rolnego.

Podobna sytuacja będzie miała miejsce w wypadkach przewidzianych w art. 933 § 2 i 3 k.c.

Zresztą kodeks cywilny przyjmuje konstrukcję (znaną wszystkim kodeksom) dziedziczenia nawet wtedy, gdy istnieją spadkobiercy bliższego stopnia; jeżeli nie mają oni kwalifikacji do dziedziczenia gospodarstwa rolnego przez spadkobierców dalszego stopnia.

Od rodziców wymaga się tylko, żeby mieli kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego albo żeby byli niezdolni do pracy w chwili otwarcia spadku (art. 1061), od rodzeństwa zaś — kwalifikacji z art. 1059 k.c.

### III. DZIEDZICZENIE SPADKOBIERCÓW, KTÓRZY DOKONALI NIEFORMALNYCH DZIAŁÓW

Paragraf 1 art. LVI przep. wpraw. k.c. stanowi, że prawo dziedziczenia gospodarstwa rolnego należącego do spadku otwartego przed 5 lipca 1963 r. zachowują spadkobiercy, którzy przed tym dniem w drodze faktycznych (nieformalnych) działań spadku objęli w posiadanie to gospodarstwo lub jego część. Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy do dziedziczenia powołany był tylko jeden spadkobierca, który przed tym dniem objął w posiadanie należące do spadku gospodarstwo rolne.

W związku z tym powstaje pytanie, o jakich spadkobierców tu chodzi: czy o spadkobierców w rozumieniu k.c., czy o spadkobierców, którzy mogą dziedziczyć gospodarstwo rolne na zasadach ogólnych, czy też o spadkobierców z prawa spadkowego, czy wreszcie o spadkobierców z ustaw zaborczych?

Są cztery kategorie spadkobierców:

- 1) spadkobiercy z art. XXI przepisów wpraw. pr. spadk., a więc nawet spadkobiercy do 12 stopnia pokrewieństwa z k.N., jeżeli objęli oni spadek lub wszczęli postępowanie spadkowe do 31 grudnia 1948 r.,
- 2) spadkobiercy z prawa spadkowego,
- 3) spadkobiercy ogólni z k.c.,
- 4) spadkobiercy dziedziczący gospodarstwo rolne według przep. k.c. i przep. wpraw. ten kodeks.

Zdaniem moim, ponieważ mamy tu do czynienia z przepisami wpraw. i przejściowymi do k.c., więc przez wyrażenie „spadkobiercy” należy rozumieć wszystkich spadkobierców z dawnego prawa. Nie pozbawia ich bowiem kodeks prawa dziedziczenia, skoro art. LI przep. wpraw. k.c. stanowi wyraźnie, że do spraw spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, a art. LVI § 1 przep. wpraw. k.c. stanowi wyjątek od przepisu art. LV.

Tak samo należy interpretować przepis art. LX § 2 przep. wpraw. k.c. o możliwości podziału bez zachowania podstawowej normy obszarowej przez spadkobierców, którzy użytkują osobiście wydzielone części gospodarstwa rolnego należące do spadku.