

# Stefan Breyer

---

## Z cywilnoprawnej problematyki niepaństwowych gruntów leśnych

---

Palestra 19/11(215), 1-12

---

1975

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.

STEFAN BREYER

### Z cywilnoprawnej problematyki niepaństwowych gruntów leśnych

*Tematem artykułu są zagadnienia cywilnoprawne dotyczące właściwego stosowania przepisów kodeksu cywilnego na tle ustawy z dnia 22 listopada 1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności państwa (Dz. U. Nr 48, poz. 283) do przenoszenia własności, podziału i dziedziczenia lasów oraz gruntów leśnych.*

#### I. UWAGI WSTĘPNE

Według danych statystycznych, w końcu 1973 r. na ogólny stan powierzchniowy lasów w Polsce, których obszar wynosił 8.579.500 ha, przypadało na lasy wchodzące w skład indywidualnych gospodarstw rolnych 1.648.300 ha (liczba ta nie obejmuje gospodarstw leśnych niepaństwowych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych). Dane te wskazują m. in. również na poważne znaczenie praktyczne cywilnoprawnej problematyki obrotu niepaństwowymi gruntami leśnymi.<sup>1</sup>

Obowiązująca od dnia 1.I.1974 r. ustawa z dnia 22.XI.1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności państwa (Dz. U. z 1973 r. Nr 48, poz. 283 i z 1975 r. Nr 17, poz. 94) jest już trzecim aktem ustawowym normującym w Polsce Ludowej stosunki prawne lasów (gruntów leśnych) niepaństwowych. Pierwszym był dekret z dnia 26.IV.1948 r. o ochronie lasów nie stanowiących własności państwa (tekst jednol.: Dz. U. z 1957 r. Nr 36, poz. 157), drugim — ustawa z dnia 14.VI.1960 r. o zagospodarowaniu lasów i nieużytków nie stanowiących własności państwa (Dz. U. Nr 29, poz. 166), czterokrotnie nowelizowana.

<sup>1</sup> Por.: A. Lichorowicz: W kwestii odpowiedniego stosowania przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi do obrotu lasami i gruntami leśnymi, NP z 1974 r. nr 12, s. 1673; W. Chojnowski i S. Rudnicki w dwugłosie: W sprawie wykładni art. 12 ustawy o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności państwa, NP z 1974 r. nr 12, s. 1707; S. Cichosz: W sprawie stosowania w praktyce ustawy z dnia 22.XI.1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności państwa, Pal. z 1974 r. nr 12, s. 93.

W powyższych aktach prawnych — podobnie jak w obowiązującej jeszcze ustawie z dnia 20.XII.1949 r. (dwukrotnie nowelizowanej) o państwowym gospodarstwie leśnym (Dz. U. Nr 63, poz. 494) — operuje się pojęciami lasów, gruntów leśnych i nieużytków w sposób nieco chaotyczny. I tak np. w ustawie z dnia 14.VI.1960 r. występowały już w tytule lasy i nieużytki, uważane jak gdyby za dwa równorzędne, odmienne pojęcia, ale zaraz w art. 1 tejże ustawy była mowa o trzech takich pojęciach, a mianowicie o lasach, gruntach leśnych i gruntach nieleśnych przeznaczonych do zalesienia. W art. zaś 2 była mowa o lasach, za które uważano grunty z drzewostanami, i o gruntach leśnych, wśród których rozróżniano dwa ich rodzaje. Pierwszy to grunty, które w dniu wejścia w życie tej ustawy znajdowały się pod drzewostanami (a zatem grunty te stanowiły to samo co lasy), oraz grunty przejściowo pozbawione drzewostanów, natomiast drugi rodzaj to grunty, których zalesienie (oczywiście po raz pierwszy) zostało dokonane po wejściu w życie wymienionej ustawy. W ust. 4 tegoż art. 2 była jednak mowa również o innym jeszcze rodzaju, mianowicie o gruntach, które na podstawie klasyfikacji gleboznawczej zostały przeznaczone pod uprawę leśną. W art. 3 znowu była mowa o nieużytkach, przez które ustawa rozumiała grunty nieleśne przeznaczone do zalesienia.

Jak więc widać z powyższego, kryteria tych pojęć nie były jasne. W doktrynie przyjmowano, że podział na lasy i grunty leśne ma charakter czysto ekonomiczny<sup>2</sup> albo że pojęcie lasu jest pojęciem czysto gospodarczym, natomiast pojęcie gruntu leśnego ma także pewne cechy cywilnoprawne, gdyż nawiązuje do własności przy obliczaniu norm minimalnych.<sup>3</sup> Istotnie, pod rządem tamtej ustawy przepisy kodeksu cywilnego miały przy obrocie lasami, gruntami leśnymi i nieużytkami bardzo ograniczone zastosowanie, gdyż stosowały się one w pewnej mierze tylko do tego rodzaju gruntów, które wchodziły w skład gospodarstw rolnych. Nabycie działki leśnej nie wymagało kwalifikacji rolniczych, a podział lasów był dopuszczalny na części nie mniejsze niż 5 ha. Ten stan pod rządem obowiązującej ustawy z dnia 22.XI.1973 r. uległ istotnej zmianie.

## II. ZAKRES PRZEDMIOTOWY USTAWY Z DNIA 22.XI.1973 R.

1. Zgodnie z art. 1 tej ustawy (podawane w niniejszym opracowaniu artykuły bez bliższego określenia lub z dodatkiem „ustawa” oznaczają artykuły tejże ustawy z dnia 22.XI.1973 r.) przepisy jej mają zastosowanie do nie stanowiących własności państwa lasów i gruntów leśnych oraz gruntów nieleśnych, co do których wydane zostały decyzje o przeznaczeniu ich do zalesienia. Wymienione tu zostały niejako trzy rodzaje gruntów, natomiast w tytule ustawy mowa jest wyłącznie o lasach jak gdyby do pojęcia nadrzędnym. W wielu przepisach tej ustawy (jak np. w art. 1 ust. 1, art. 8 ust. 1, art. 12 i 13) używa się terminów „lasy i grunty leśne” jak gdyby łącznie, natomiast w art. 2 rozróżnia się te pojęcia, przy czym pojęcie „grunty leśne” jest tu jakby szersze od pojęcia „lasy”. W tym stanie rzeczy wydaje się, że terminów tych można używać i *sensu largo* jako nadrzędnych, i *sensu stricto* w znaczeniu podporządkowanym terminom nadrzędnym.

2. Omawiana ustawa obowiązuje zarówno na obszarze gmin jak i w miastach, z tym uzupełnieniem, że na terenie miast obowiązuje jednak — jako podstawowy akt normatywny — ustawa z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach

<sup>2</sup> Tak E. Stankiewicz: Polskie prawodawstwo leśne, wyd. 1, Warszawa 1967, s. 151.

<sup>3</sup> W tym duchu wypowiedział się L. Jastrzębski w pracy: Problematyka prawna nadzoru nad zagospodarowaniem lasów niepaństwowych, Warszawa 1970, s. 47.

i osiedlach (tekst jednol.: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159) oraz ustawa z dnia 6.VII.1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinne go i zagrodowego (Dz. U. Nr 27, poz. 192).

Pewne wątpliwości prawne zarysowały się w praktyce na tle charakteru prawnego terenów budowlanych, składających się z działek zalesionych, z ciążącym na właścicielach obowiązkiem zachowania koło budynków lasu. O takich terenach mowa jest m. in. w art. 3 wymienionej ustawy z dnia 6.VII.1972 r. Nie są to jednak grunty leśne w rozumieniu ustawy z dnia 22.XI.1973 r. i jej poprzedników prawnych, gdyż ich charakter prawny i przeznaczenie gospodarcze różni je zasadniczo od pojęcia lasów i gruntów leśnych.<sup>4</sup>

3. Pod rządem ustawy z dnia 14.VI.1960 r. o zagospodarowaniu lasów i nieużytków, która zatem już w swym tytule wiąże jak gdyby oba te pojęcia, jak również w związku z § 2 ust. 2 rozp. RM z dnia 28.XI.1964 r. o przenoszeniu własności nieruchomości rolnych (tekst jednol.: Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215), który nakazuje zaliczyć do gospodarstwa rolnego także lasy i grunty leśne oraz nieużytki, jeżeli stanowią lub mogą stanowić z nieruchomościami rolnymi jednolitą całość gospodarczą, zaznaczała się w literaturze niekiedy tendencja do generalnego traktowania nieużytków, tak jakby były one gruntami leśnymi, co z kolei mogło mieć konsekwencje cywilnoprawne. Nie było to jednak prawidłowe. Stosownie bowiem do § 15 ust. 4 instr. nr 2 Min. Rolnictwa z dnia 25.IV.1973 r. w sprawie stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych (Dz. Urz. Min. Roln. Nr 7, poz. 35) ustalenie charakteru nieruchomości oraz rodzaju gruntów powinno być dokonane na podstawie danych z ewidencji gruntów, a według § 19 zarządzenia Ministrów Roln. i Gosp. Kom. z dnia 20.II.1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (MP Nr 11, poz. 96) zalicza się do nieużytków bagna, piaski, utwory skalne, utwory fizjograficzne, jak urwiska, strone stoki i uskoki, oraz tereny zdewastowane, nie użytkowane, jak np. hałdy nieczynne, wysypiska, wyrobiska i zapadliska. Jak z tego widać, nie wszystkie takie nieużytki nadawałyby się do zalesienia. Poza tym sama tego rodzaju możliwość nie może jeszcze przesądzać o charakterze nieużytku, ma tu bowiem również znaczenie jego położenie. Jeżeli np. strome stoki dzielą tarasowato na zboczach uprawiając pola, co na terenach podgórskich jest zjawiskiem częstym, to takie stoki, nawet zarosłe krzakami, nie mogą być uważane za grunty leśne, lecz muszą mieć status prawny przyległych gruntów rolnych. O tym, jakie nieużytki nadają się do zalesienia, mówi m. in. rozp. Ministrów Przem. Drzewn. oraz Roln. z dnia 16.I.1974 r. w sprawie gruntów przeznaczonych do zalesienia (Dz. U. Nr 5, poz. 32). Jak więc z powyższego wynika, mogą być i są istotnie nieużytki leśne i nieleśne. W ym ostatnim wypadku mogą to być również nieużytki nawet na obszarach budowlanych, które muszą dzielić status prawny tych obszarów.

4 Podstawowym kryterium przesądającym o podporządkowaniu gruntu pod dyspozycje ustawy z dnia 22.XI.1973 r. jest minimalna norma obszarowa. Stosownie do rt. 2 za lasy w rozumieniu tej ustawy należy uważać grunty leśne, jeżeli ich zwata powierzchnia wynosi co najmniej 0,10 ha, niezależnie od tego, czy stanowią własność jednej, czy też więcej osób. Występować tu więc mogą różne sytuacje. I tak np.: a) wśród gruntów objętych gospodarstwem rolnym mogą się

<sup>4</sup> Należy stwierdzić, że ani E. Stankiewicz (patrz: przypis 2) ani L. Jastrzębski (patrz: przypis 3) nie wspominają o tych terenach. Natomiast S. Cichosz (op. cit. w przypisie 1, s. 98) nie wyłącza tego rodzaju zabudowanych działek „leśnych” spod działania ustawy z dnia 22.XI.1973 r., zaznaczając tylko, że w tym wypadku przepisy o podziale lasunie mają zastosowania.

znajdować enklawy leśne, których łączny obszar wynosi nawet kilka hektarów, jak to się zdarza w terenach górskich, pociętych jarami, ale które mimo to nie stanowią gruntów leśnych, jeżeli zawarty obszar nigdzie nie jest większy niż 0,10 ha, b) na odwrót, będzie działką leśną, nawet mniejszą niż 0,10 ha, działką wchodzącą w skład danego gospodarstwa rolnego, jeżeli stanowi ona część kompleksu leśnego o powierzchni łącznie z działkami leśnymi innych właścicieli powyżej 0,10 ha. W wypadku opisanym pod a) działki leśne nie podlegają reżymowi ustawy z dnia 22.XI.1973 r., natomiast w wypadku opisanym pod b) działka podlega temu reżymowi.

Przesłanka zwartej łącznej powierzchni nie była pod rządem ustawy z dnia 14.VI.1960 r. jednolicie rozumiana. Jak podaje L. Jastrzębski<sup>5</sup>, Ministerstwo Leśn. i Przem. Drzewn. było zdania, że przy ustalaniu minimum obszarowego nie ma znaczenia okoliczność, czy poszczególne działki należące do tego samego właściciela graniczą ze sobą. Jednakże Sąd Najwyższy w wytycznych objętych uchwałą Całej Izby Cywilnej z dnia 15.XII.1969 r. III CZP 12/69 (OSNCP z 1970 r. nr 3, poz. 39) zajął pośrednio stanowisko odmienne, nakazując przy stosowaniu obowiązującej wówczas przy podziale lasów normy obszarowej 5 ha wliczać nie graniczące ze sobą działki leśne, należące do jednego spadkodawcy, tylko wtedy, gdy wchodzą one w skład tego samego kompleksu leśnego.

W granicach tej samej nieruchomości czy gospodarstwa rolnego mogą się znajdować działki leśne wchodzące w skład różnych odrębnych kompleksów leśnych, na które składają się działki różnych właścicieli.

5. Pojęcia lasu czy gruntu leśnego nie są zbieżne z pojęciem nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c., ani nawet z pojęciem działek wyodrębnionych w rejestrach ewidencji gruntów. W skład bowiem nieruchomości rolnej wyodrębnionej w księgach wieczystych wchodzić mogą jako przedmiot własności również działki zalesione w całości lub w części, odpowiadające minimum leśnemu.

6. Obowiązujące przepisy znają również pojęcie gospodarstw leśnych. W skład ich mogą także wchodzić enklawy gruntów nieleśnych. Obok państwowych gospodarstw leśnych istnieją również wspólnoty leśne oraz gospodarstwa leśne należące do organizacji społecznych i innych niepaństwowych osób prawnych (np. do kółek rolniczych, a także do osób fizycznych). W tych wszystkich wypadkach stosuje się odpowiednio — zgodnie z dyspozycją art. 12 omawianej ustawy — przepisy kodeksu cywilnego dotyczące nieruchomości rolnych (o tym niżej w pkt IV).<sup>6</sup>

7. Stosownie do § 2 rozp. RM z dnia 28.XI.1964 r. (tekst jednol.: Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215) do gospodarstwa rolnego zalicza się również lasy i grunty leśne oraz nieużytki, należące do właścicieli nieruchomości rolnych, jeżeli stanowią lub mogą stanowić z tymi nieruchomościami zorganizowaną całość gospodarczą. W praktyce w wypadkach takich działki leśne tego rodzaju objęte są w księgach wieczystych tymi samymi nieruchomościami, w których mieszczą się działki przerna-

<sup>5</sup> L. Jastrzębski: op. cit. w przypisie 3, s. 127.

<sup>6</sup> L. Jastrzębski w artykule pt.: Lasy nie stanowiące własności państwa a zagadnienia kodyfikacji prawa rolnego (PiP z 1975 r. nr 3, s. 105), podobnie jak w pracy powołanej wyżej w przypisie 3 (s. 55), wypowiada się przeciwko używaniu terminu „gospodarstwo leśne” ze względu na to, że pojęcie takiego gospodarstwa nie zostało określone w kodeksie cywilnym, a w prawie administracyjnym mówi się tylko o państwowych gospodarstwach leśnych. Zamiast używania tego terminu należy, jego zdaniem, mówić o lasach, gruntach leśnych oraz nieużytkach nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, będących „według przepisów prawa składnikami majątkowymi, na których prowadzi się gospodarke leśną”. Zdaniem moim są to jednak sprawy raczej wyłącznie terminologiczne.

czone do produkcji rolnej. Sam ten fakt nie przesądza jednak o tym, czy lub w jakim zakresie do działek tych stosuje się przepisy o gospodarstwach i nieruchomościach rolnych, ponieważ decydują o tym przepisy omawianej ustawy, ale zasadnicze znaczenie ma tutaj kryterium obszarowe. Jeżeli odrębna działka leśna nie odpowiada normie minimalnej 0,10 ha, to choćby była pokryta drzewostanem, wchodzi ona w skład gospodarstwa rolnego jako zwykły składnik, dzieląc w ten sposób status prawny nieruchomości rolnych.<sup>7</sup> W konsekwencji należy też przyjąć, że jeśli chodzi o nieruchomość o powierzchni poniżej 0,5 ha, będącą nawet pod kulturą rolną itp., to wchodząca w jej skład działka zalesiona o powierzchni poniżej 0,10 ha podlega tylko ogólnym przepisom kodeksu cywilnego o nieruchomościach, wobec czego przepisy o nieruchomościach rolnych, o czym mowa jest w art. 12 ust. 2 ustawy, nie mają tutaj żadnego zastosowania.

8. Jak wynika z powyższego, mamy w praktyce do czynienia z różnymi rodzajami terenów zalesionych w znaczeniu naturalnym. Występują zatem lasy, grunty leśne i grunty nieleśne przeznaczone do zalesienia odpowiadające minimalnej normie obszarowej 0,10 ha, nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych, takie same grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych albo też lasy, grunty leśne i nieleśne przeznaczone do zalesienia poniżej normy minimalnej, wchodzące lub nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych albo innych całości gospodarczych.

### III. WYKONYWANIE PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW LEŚNYCH

1. Stosownie do art. 140 k.c. właściciel może wykonywać swoje prawo własności w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. W jaki sposób ma być wykonywana własność gruntów leśnych, określają to dodatkowo przepisy rozdziału 2 omawianej ustawy. W szczególności stosownie do art. 7 ust. 1 lasy należy zagospodarowywać w sposób zapewniający ich produkcyjność oraz zdolność do spełniania funkcji ochronnych, zdrowotnych i kulturalnych. Według zaś ust. 2 tegoż art. 7 wszystkie grunty leśne należy trwale utrzymywać pod uprawą leśną. Poza tym kompleksy leśne pozostają pod ścisłą ochroną, a dopuszczalność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele określa bliżej ustawa z dnia 26.X.1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów (Dz. U. Nr 27, poz. 249 z późn. zm.).

Lasy i grunty leśne podlegają zagospodarowaniu przez ich właścicieli według programu zagospodarowania (art. 8 ust. 1). Stosownie do rozp. Min. Leśn. i Przem. Drzewn. z dnia 20.III.1974 r. w sprawie zasad sporządzania programu zagospodarowania lasów i jego zatwierdzania (Dz. U. Nr 14, poz. 86) program ten sporządza się dla lasów i gruntów leśnych oraz gruntów nieleśnych przeznaczonych do zalesienia, jeżeli ich powierzchnia wynosi więcej niż 10 ha. Na właścicielach ciąży też obowiązek odnowienia lasu. Przegon lub wypas zwierząt na tych gruntach jest zakazany pod sankcją karną, podobnie jak zbieranie ściółki (art. 10 i 25). To samo dotyczy niszczenia drzew i dokonywania wycięcia bez zezwolenia.

2. Decyzje ustalające termin i sposób odnowienia lasu wydaje — stosownie do art. 9 ust. 1 — nadleśniczy lasów przedsiębiorstwa państwowego, który jako organ

<sup>7</sup> J. Majorowicz w Komentarzu do kodeksu cywilnego (Wyd. Prawn., Warszawa 1972 r., t. 2, s. 433) podaje, że lasy, tereny leśne i nieużytki nie podlegają zaliczeniu do minimalnej rolnej normy obszarowej, gdyż nie wchodzi w skład nieruchomości rolnych. Dotyczyć to jednak może tylko działek leśnych powyżej 0,10 ha, gdyż tylko takie podlegały dawnej ustawie z dnia 14.VI.1960 r. i podlegają obecnie obowiązującej ustawie z dnia 22.XI.1973 r.

Min. Leśn. i Przem. Drzewn. wykonuje nadzór nad zagospodarowaniem lasów niepaństwowych. Działalność naczelników gmin w tym zakresie podlega koordynacji ze strony wojewodów. Do zakresu działania nadleśniczych należy również wydawanie decyzji m.in. w sprawach pielęgnowania lasów oraz usuwania krzewów hamujących prawidłowy rozwój drzewostanu, w sprawach usuwania drzewostanu o niskiej jakości lub niewłaściwie ulokowanego, zwalczania szkodliwych pasożytów, zapobiegania pożarom i likwidacji zbędnych dróg (art. 9 ust. 2). Nadleśniczy wydaje również zezwolenia na wyrąb drzew (art. 11).

3. W szczególny sposób unormowana została zmiana uprawy leśnej na inny rodzaj. Stosownie do art. 7 ust. 2 może ona nastąpić jedynie na podstawie zezwolenia wojewody<sup>8</sup>. W tym zakresie według ust. 3 tegoż art. 7 nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 26.X.1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji (o czym wspomniano wyżej w pkt 1). Dotyczy to m.zd. tylko sprawy własności przy wydawaniu tych zezwoleń, określonej odmiennie w rozp. RM z dnia 21.IV.1974 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 104) na podstawie delegacji z art. 6 ust. 2 powyższej ustawy z dnia 26.X.1971 r. Do innych przepisów tejże ustawy wojewodowie — przy wydawaniu zezwoleń — obowiązani są stosować się w takim zakresie, w jakim wymieniona ustawa odnosi się do lasów niepaństwowych. Odmienna wykładnia oznaczałaby tworzenie luki prawnej<sup>9</sup>.

4. Na pokrycie wydatków związanych z prawidłowym zagospodarowaniem lasów ustanowiona została opłata leśna pobierana jednocześnie z podatkiem gruntowym (art. 13 ust. 1). W związku z tym wydane zostało rozp. RM z dnia 13.XII.1973 r. w sprawie opłaty leśnej (Dz. U. Nr 51, poz. 290).

5. Przedstawione wyżej zasady wykonywania prawa własności gruntów leśnych zostały zabezpieczone surowymi rygorami karnymi. Stosownie więc do art. 18, jeżeli właściciel lasu lub gruntu leśnego dopuścił do powstania rażących zaniedbań w ich zagospodarowaniu z powodu niewykonywania podstawowych zabiegów określonych w decyzjach właściwych organów lub bez zezwolenia zmienił uprawę leśną na inny rodzaj użytkowania albo dokonał zalesienia gruntu rolnego, grunt może być na wniosek nadleśniczego wywłaszczony za odszkodowaniem zmniejszonym do połowy. Z drugiej jednak strony przepisy te zapewniają właścicielom tych gruntów pomoc organów nadzorczych przy prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej. Poza tym szczególne przepisy karne bronią ich interesów. W szczególności kodeks karny przewiduje w art. 213 k.k. surowe sankcje za wyrąb drzewa w cudzym lesie w celu przywłaszczenia, a kodeks wykroczeń zawiera w rozdziale XIX przepisy zwalczające szkodnictwo leśne.

#### IV. STOSOWANIE PRZEPISÓW CYWILNOPRAWNYCH

1. Stosownie do art. 12 ust. 2 do lasów i gruntów leśnych stosuje się odpowiednio — z wyjątkiem podziału fizycznego — przepisy kodeksu cywilnego dotyczące przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nie-

<sup>8</sup> Patrz: Dz. U. z 1975 r. Nr 17, poz. 94 (§ 2 pkt 11).

<sup>9</sup> Jednakże S. Cichosz (op. cit. w przypisie 1, s. 97), jak się wydaje, odmiennie interpretuje tenże art. 7 ust. 3 wymienionej ustawy z 1971 r. przyjmując, że jedynie gdy chodzi o lokalizację inwestycji i w związku z tym o zatwierdzenie planu realizacyjnego lub o zmianę sposobu wykorzystania terenu położonego poza terenami budowlanymi na obszarze wsi nie wystarcza zezwolenie dawniej naczelnika powiatu, a obecnie wojewody, i tylko w tych wypadkach niezbędne jest uzyskanie zezwolenia na podstawie § 1 rozp. RM z dnia 21.IV.1974 r. (Dz. U. Nr 19, poz. 104).

ruchomości i dziedziczenia gospodarstw rolnych, jak również przepisy dotyczące norm obszarowych, jeżeli powierzchnia lasu wraz z nieruchomościami rolnymi wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego przekracza górną granicę, uzasadniającą przejęcie na cele reformy rolnej.

Z brzmienia tego przepisu nie wynika, że nie mają w omawianym względzie zastosowania żadne inne przepisy kodeksu cywilnego. Pominąwszy bowiem, że z nakazu odpowiedniego stosowania wyżej wymienionych przepisów wynika pośrednio obowiązek stosowania wszystkich innych przepisów tegoż kodeksu nie odnoszących się wyłącznie do nieruchomości rolnych, ale obowiązujących w charakterze przepisów ogólnych — zamieszczanie w ustawie ogólnej dyspozycji o ogólnym „odpowiednim” stosowaniu wszelkich przepisów kodeksu cywilnego byłoby zbędne. Przepisy te bowiem mają zawsze zastosowanie we wszelkich sprawach cywilnoprawnych bez względu na to, w jakich aktach prawnych są one unormowane i czy jest tam o tym wzmianka. Jednakże o tym, że do spraw dotyczących gruntów leśnych trzeba stosować przepisy dotyczące nieruchomości rolnych, ustawa musiała zamieścić odpowiednią dyspozycję, która ma charakter przepisu szczególnego, zmieniającego poprzednio obowiązujący pod rządem ustawy z dnia 14.VI.1960 r. stan prawny.

2. Pojęcie „odpowiednie stosowanie przepisów” nie jest jednoznaczne i daje zwykle podstawę do różnych wykładni.

Nakaz odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych wiąże się przede wszystkim z przesłanką posiadania przez nabywcę kwalifikacji rolniczych. Należy przyjąć, że równorzędnymi kwalifikacjami są zawodowe kwalifikacje leśne, i to chyba nie tylko wtedy, gdy chodzi o nabywanie lasów i gruntów leśnych, w którym to wypadku pogląd odmienny kłóciłby się ze zdrowym rozsądkiem. Wydaje się jednak, że w praktyce czynienie w ogóle różnic między kwalifikacjami rolniczymi a kwalifikacjami leśnymi nie byłoby uzasadnione, ponieważ wykształcenie leśników implikuje w dostatecznej mierze również znajomość rolnictwa. To samo dotyczy ogółu zawodowych leśników-praktyków<sup>10</sup>.

Podobnie jak przy nabywaniu gruntów rolnych na wspólność majątkową małżonków, również przy nabywaniu lasów wystarczy posiadanie kwalifikacji rolniczych przez jednego z małżonków. Zgodnie — dalej — z intencją przepisu art. XXIV przep. wprov. k.c. należy też konsekwentnie uznać za dopuszczalne nieodpłatne nabycie gruntów leśnych od cudzoziemca mimo nieposiadania przezeń tych kwalifikacji<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> O zbędności posiadania kwalifikacji rolniczych przy nabywaniu nieruchomości leśnych pisze J. Majorowicz w Komentarzu do kodeksu cywilnego (op. cit. w przypisie 7, s. 430), dotyczyło to jednak stanu prawnego pod rządem uchylonej już ustawy z dnia 14.VI.1960 r. Natomiast za zbędnością posiadania tych kwalifikacji pod rządem obecnie obowiązującej ustawy wypowiedział się W. Chojnowski (op. cit., przyp. 1), który opierając się na wykładni gramatycznej przyjmuje, że nakaz odpowiedniego stosowania przepisów kodeksu cywilnego objęty art. 12 ust. 2 obowiązuje jedynie przy przekroczeniu normy maksymalnej, uzasadniającej przejęcie gruntu na cele reformy rolnej. Odmiennie stanowisko zajęli S. Rudnicki (op. cit. w przypisie 1) oraz A. Lichorowicz (op. cit. w przypisie 1, s. 1675), który ponadto wyraził pogląd, że w tym wypadku na równi z osobami posiadającymi kwalifikacje rolnicze należy traktować osoby legitymujące się wykształceniem zawodowym z zakresu leśnictwa.

<sup>11</sup> Za odpowiednim stosowaniem w tym wypadku art. XXIV przep. wprov. k.c., wypowiedział się też A. Lichorowicz (op. cit. w przypisie 1, s. 1675). Zastrzeżenia budzi jednak pogląd tegoż autora, że możliwość nabycia lasu przysługuje również małoletnim i niezdolnym do pracy, które to przesłanki wystarczają tylko przy dziedziczeniu.



3. Przenoszenie własności nieruchomości wiąże się też ze sprawą ich podziału. Szczególny przepis art. 12 ust. 1 stanowi, że lasy i grunty leśne nie podlegają podziałowi, choćby był dopuszczalny podział gospodarstwa, w skład którego one wchodzi. Jest to zmiana w stosunku do stanu prawnego ustawy z dnia 14.VI.1960 r., która dopuszczała podział lasów na części nie mniejsze niż 5 ha.

Według zdania ostatniego tegoż ust. 1 art. 12 podział lasu nie zachodzi, jeżeli przedmiotem zbycia jest cała działka leśna stanowiąca odrębny, zwarty kompleks.

Przepis ten nie jest jasno ujęty, przede wszystkim dlatego, że jeśli zbywa się cały kompleks, to nie ma podziału. Poza tym można by *a contrario* wnosić, że w wypadku gdy kompleks leśny składa się z działek należących do różnych właścicieli, niedopuszczalne byłoby zbywanie poszczególnej działki, a nawet wnosić, że działka ta byłaby wyłączona ze spadku. Taka ewentualność jednak byłaby nie do przyjęcia, gdyż oznaczałoby to w praktyce wyłączenie takiej działki w ogóle z obrotu. Byłoby to też gospodarczo nieuzasadnione, gdyż mimo przeniesienia własności takiej działki wchodzącej w skład kompleksu leśnego nadal pozostaje ona składnikiem tego kompleksu. W świetle powyższego omawiany przepis oznacza zapewne, że w wypadku gdy chodzi o podział gospodarstwa rolnego lub leśnego, w którego skład wchodzi kilka kompleksów leśnych, odłączenie od tej całości poszczególnego kompleksu leśnego nie stanowi podziału lasu.

4. Na uwagę zasługuje również sprawa stosowania przy obrocie lasami norm obszarowych obowiązujących przy obrocie nieruchomościami rolnymi. Z brzmienia § 1 i 2 rozp. RM z dnia 28.XI.1964 r. (tekst jednol.: Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215) wynika, że lasy i grunty leśne podlegają zaliczeniu do gospodarstwa rolnego, jeżeli odpowiadają przesłankom określonym w art. 1 i 2 ustawy z dnia 22.XI.1973 r., nie podlegają jednak zaliczeniu do nieruchomości rolnej. W związku z tym nie podlegają więc zaliczeniu do minimalnej normy obszarowej 0,5 ha, która przesądza o uznaniu nieruchomości za rolną<sup>12</sup>. Podobnie przedstawia się sprawa zaliczania do norm maksymalnych określonych w art. 161 § 1 k.c. W konsekwencji nie uwzględnia się lasów i gruntów leśnych przy obliczaniu obszarów nieruchomości i gospodarstw rolnych w związku z ich podziałem (art. 163 k.c.).

Przy obrocie gruntami leśnymi mają jednak znaczenie maksymalne normy szczególne, a więc norma 25 ha, ustalona w dekreście z dnia 12.XII.1944 r. o przejściu niektórych lasów na własność państwa (Dz. U. Nr 11, poz. 32). Mianowicie stosownie do art. 12 ust. 3 ustawy przepisy o przejściu niektórych lasów na własność państwa, a zatem wyżej powołanego dekretu z dnia 12.XII.1944 r., nie mają zastosowania w wypadkach, gdy obszar lasu i gruntu leśnego przekracza powierzchnię 23 ha w wyniku dziedziczenia lub zalesienia gruntów nieleśnych w sposób zgodny z przepisami ustawy.

Z powyższego wynika więc, że gdyby nastąpiło powiększenie działki leśnej powyżej 25 ha, to państwo może przejąć na własność nie tylko nadwyżkę ponad 25 ha, ale cały kompleks. Nie dotyczy to tylko dwóch wypadków, mianowicie wypadku, gdy to przekroczenie maksymalnej normy leśnej nastąpiło na skutek dziedziczenia, oraz wypadku, gdy powierzchnia leśna uległa powiększeniu na skutek zalesienia gruntów nieleśnych zgodnie z przepisami, a zatem w trybie określonym w art. 14 ust. 2 (o czym była już wyżej mowa w pkt III ppkt 3). Zalesienie zatem bez uzyskania zezwolenia naczelnika gminy z art. 15, w wyniku którego nastąpiło zwiększenie obszaru leśnego ponad 25 ha, może powodować przejście całości lasu

<sup>12</sup> Tak również J. Majorowicz w Komentarzu do kodeksu cywilnego, op. cit. w przypisie 7, s. 433.

przez państwo, co następuje zgodnie z art. 16 ustawy na zasadzie i w trybie przepisów o wywłaszczaniu nieruchomości za odszkodowaniem zmniejszonym o połowę.

Inaczej jednak przedstawiają się skutki przekroczenia norm określonych w dekreście z dnia 6.IX.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (50 ha bądź 100 ha). Stosownie bowiem do art. 12 ust. 2 ustawy (zdanie ostatnie) wymienione normy mają zastosowanie również do lasów i gruntów leśnych. Znaczący to, że przy ich przekroczeniu nadwyżka może być przejęta przez państwo. W zasadzie nadwyżka ta może być przejęta zarówno z gruntów leśnych, jak i rolnych, jednakże gdy przekroczenie norm określonych w dekreście o przeprowadzeniu reformy rolnej nastąpiło również niezgodnie z normami określonymi w dekreście o przejęciu lasów, to należy przyjąć, że powinno nastąpić wyłącznie przejęcie całego lasu, a nie nadwyżek ponad normy 50 lub 100 ha.

5. Nakaz odpowiedniego stosowania do lasów i gruntów leśnych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych dotyczy również odpowiedniego stosowania art. 166 § 2 k.c., według którego 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. W omawianej sytuacji w zastosowaniu do lasów i gruntów leśnych oznacza to, że właściciel nieruchomości lub choćby tylko działki leśnej nie może zbywać ułamkowej części, tworząc nowe udziały, gdyż oznaczałoby to podział lasu niedopuszczalny według art. 12 ust. 1 ustawy.

Zbycie już istniejącego udziału jest dopuszczalne, z tym jednak zastrzeżeniem, iż zgodnie z art. 166 § 1 k.c. w razie sprzedaży przysługuje pozostałym współwłaścicielom określone w tym przepisie ustawowe prawo pierwokupu.

6. Stosownie do art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. przysługuje państwu prawo pierwokupu według ceny ustalonej w przepisach o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych. Uprawnienie to wykonuje naczelnik gminy. Ustawodawca wprowadził tutaj nowy wypadek ustawowego pierwokupu przysługującego państwu. Ma on zastosowanie we wszystkich sytuacjach, gdy przedmiotem sprzedaży jest grunt leśny niezależnie od tego, czy wchodzi on, czy też nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. W razie więc sprzedaży takiego gospodarstwa rolnego czy choćby tylko nieruchomości rolnej, w której skład wchodzi grunt leśny, można sporządzić umowę bezwarunkową tylko z wyłączeniem tego gruntu, natomiast co do gruntu leśnego musi być zawarta umowa warunkowa z zastrzeżeniem prawa pierwokupu na rzecz państwa. Ponieważ w związku z powyższym wyłoniły się w praktyce trudności wtedy, gdy sporządzanie odrębnych aktów przeniesienia własności dla gruntu leśnego i dla pozostałej reszty gospodarstwa wymagało sporządzenia pracochłonnych planów, które w razie nieskorzystania przez państwo z prawa pierwokupu okazywały się zbędne, przeto przyjęto w praktyce, że plany sporządza się dopiero w razie wykonywania przez państwo pierwokupu i że stanowią one składnik umowy rzeczowej. Praktykę taką zaaprobowało Ministerstwo Sprawiedliwości — Departament Spraw Cywilnych pismem z dnia 4.V.1974 r. C IV 504/10/74<sup>13</sup> w kontekście oświadczenia Ministerstwa Rolnictwa w porozumieniu z Ministerstwem Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego, że wykonywanie tego prawa pierwokupu będzie miało miejsce tylko w nielicznych wypadkach. W związku z tym w razie sporządzania umowy warunkowej uznano za wystarczające złożenie zamiast planu tylko wyrys z mapy ewidencyjnej i odpisu z rejestru gruntów.

<sup>13</sup> Pełny tekst tego pisma podaje S. Cichosz: op. cit. w przypisie 1, s. 106.

W wypadku gdy przedmiotem sprzedaży jest udział w nieruchomości leśnej lub w działce leśnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, ma miejsce zbieg ustawowego prawa pierwokupu współwłaścicieli, o czym była już mowa wyżej w ppkt 5, z prawem pierwokupu państwa. W takiej sytuacji — podobnie jak we wszystkich sytuacjach, gdy interes państwa konkuruje z interesem indywidualnych właścicieli — należy uznać prymat prawa pierwokupu państwa, które może być wykonane bez względu na to, czy współwłaściciel nie wykonał już wcześniej swojego prawa pierwokupu z art. 166 § 1 k.c.<sup>14</sup>

Na obszarze miast może mieć miejsce również zbieg dwóch ustawowych praw pierwokupu przysługujących państwu, mianowicie prawo pierwokupu z art. 29 i nast. ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz omawiane prawo pierwokupu z ustawy z dnia 22.XI.1973 r. Brak w takim wypadku dostatecznej podstawy do przyjęcia, że pierwokup dotyczący gruntów leśnych stanowi *lex specialis* w stosunku do ustawy z dnia 14.VII.1961 r., w związku z czym przepisy ostatnio wymienionej ustawy o pierwokupie straciłyby w stosunku do gruntów leśnych znaczenie<sup>15</sup>. Oba te prawa pierwokupu służą odrębnym celom, jakkolwiek w obu wypadkach podmiotem uprawnionym jest państwo, przy czym na terenie miast zasadniczą rolę odgrywają oczywiście względy urbanistyczne. Organy administracji leśnej mogą być nie zainteresowane w powiększeniu — w drodze pierwokupu — areálu leśnego w danym miejscu, ale te działki leśne mogą być potrzebne do celów urbanistycznych. Należy pamiętać, że ustawa z dnia 14.VII.1961 r. daje państwu w zakresie pierwokupu większe uprawnienia niż ustawa z dnia 22.XI.1973 r. W szczególności chodzi tu o dłuższy termin do wykonania prawa pierwokupu oraz możliwość wykonywania wykupu przy darowiźnie i zamianie, przy czym uprawnień tych nie można państwa pozbawiać bez wyraźnej podstawy prawnej.

7. Dyspozycja art. 12 ust. 2 nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości i dziedziczenia gospodarstw rolnych — do znoszenia współwłasności lasów i gruntów leśnych, a ściślej mówiąc do nieruchomości obejmujących tego rodzaju grunty i do gospodarstw leśnych i rolnych, w skład których takie grunty wchodzi. Dyspozycja ta w konsekwencji odnosi się również do podziału majątku wspólnego małżonków oraz do działów spadku. Jak już o tym była mowa wyżej w ppkt 3, lasy i grunty leśne nie podlegają podziałowi, co odnosi się również do znoszenia współwłasności, w związku z czym nie jest dopuszczalny podział kompleksu leśnego między współuczestników postępowania, mimo że mogłyby w ten sposób powstać działki wprawdzie należące do różnych właścicieli, ale wchodzące nadal w skład tego samego kompleksu leśnego.

Podział w naturze gospodarstwa rolnego czy leśnego jest jednak możliwy tylko wtedy, gdy w ich skład wchodzi kilka odrębnych kompleksów leśnych lub działki należące do różnych kompleksów. Wówczas jest możliwe przyznanie na własność poszczególnym uczestnikom postępowania odpowiednika kompleksu (nieruchomości, działki). Możliwy jest też taki podział fizyczny gospodarstwa rolnego obejmującego grunty leśne, że jeden uczestnik otrzyma zamiast dotychczasowego udziału w całości odpowiednik leśny, a inny — grunty rolne.

<sup>14</sup> A. Lichorowicz (op. cit. w przypisie 1, s. 1076) wyraził pogląd, że przy wykonywaniu pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 22.XI.1973 r. ma odpowiednie zastosowanie art. 166 § 1 zd. drugie k.c., tzn. że omawiany pierwokup nie przysługuje w wypadku, gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub ewentualny spadkobierca ustawowy zbywcy. Zdaniem moim brak jest podstawy prawnej do takiego ograniczenia praw państwa.

<sup>15</sup> Tak S. Cichosz: op. cit. w przypisie 1, s. 102.

W tym duchu wypowiedział się autorytatywnie Sąd Najwyższy w części IV wytycznych Całej Izby Cywilnej objętych uchwałą z dnia 15.XII.1969 r. III CZP 12/69 (OSNCP z 1970 r., poz. 39).

W praktyce najczęstszym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości leśnej lub działki leśnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego jest a) przyznanie jej na własność — zgodnie z art. 214 k.c. — jednemu współwłaścicielowi całości kompleksu leśnego, który to współwłaściciel ma wymienione w tym przepisie kwalifikacje, oraz b) zasądzenie spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli mających do tego uprawnienia. W braku osób mających kwalifikacje do otrzymania gruntu leśnego na własność zniesienie współwłasności może nastąpić przez sprzedaż licytacyjną stosownie do art. 217 k.c., w którym to wypadku Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu.

8. Wreszcie, stosownie do tegoż art. 12 ust. 2, do lasów i gruntów leśnych mają również odpowiednie zastosowanie, jak już o tym była mowa, przepisy kodeksu cywilnego o dziedziczeniu gospodarstw rolnych. Dotyczy to lasów i gruntów leśnych zarówno wchodzących w skład gospodarstw rolnych jak i nie wchodzących w ten skład. W tym ostatnim wypadku nastąpiła zmiana stanu prawnego, ponieważ ustawa z dnia 14.VI.1960 r. nie zawierała podobnego przepisu, zgodnie zaś z § 2 ust. 2 rozp. RM z dnia 28.XI.1964 r. (Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215) przepisy o dziedziczeniu gospodarstw rolnych miały zastosowanie tylko do lasów i gruntów leśnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych.

W związku z tym na uwagę zasługuje problem, w jakiej mierze nowe unormowanie działa wstecz w zakresie dziedziczenia lasów i gruntów leśnych, nie objętych gospodarstwami rolnymi, a wchodzących w skład spadków otwartych przed wejściem w życie ustawy z dnia 23.XI.1973 r. (a zatem przed dniem 1.I.1974 r.). Niewątpliwie omawiany art. 12 ust. 2, nakazując w określonych sytuacjach odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego, odnosi się również do odpowiedniego stosowania przepisów wprowadzających kodeks cywilny, przepisy te bowiem są nieodłącznie związane z kodeksem cywilnym. W związku z tym ma tutaj zastosowanie również art. LI przep. wprov. k.c., który stanowi, że do spraw spadkowych stosuje się prawo obowiązujące w chwili śmierci spadkodawcy, jeżeli przepisy poniższe (czyli dalsze) nie stanowią inaczej. I właśnie te dalsze przepisy zawierają odmienną dyspozycję w stosunku do dziedziczenia gospodarstw rolnych, a także w sprawie zachowania nabytych już uprzednio praw spadkowych (art. LV i nast. przep. wprov. k.c.).

Skoro zatem art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. nakazuje odpowiednie stosowanie do dziedziczenia gruntów leśnych przepisów o dziedziczeniu gospodarstw rolnych, to przepisy te mają zastosowanie do gruntów leśnych niezależnie od tego, czy wchodzą one, czy też nie wchodzą w skład gospodarstw rolnych.

Jednakże art. LV mówi tylko o gospodarstwach rolnych należących do spadków otwartych przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, a więc — jeśli chodzi o omawiane przepisy — przed dniem 18.V.1964 r. W związku z tym nasuwa się konieczność „odpowiedniego” stosowania tegoż art. LV przep. wprov. k.c. również do spadków otwartych między tym dniem, tj. 18.V.1964 r., a dniem 1.I.1974 r., to jest dniem wejścia w życie ustawy z dnia 22.XI.1973 r. Odmienna wykładnia prowadziłaby bowiem do tworzenia jakby luki prawnej, której przez „odpowiednie” stosowanie do art. LV przep. wprov. można uniknąć.

Należy zatem przyjąć, że jeśli chodzi o moc wsteczną przepisów o dziedziczeniu lasów i gruntów leśnych, to obecny stan prawny obowiązuje we wszystkich wy

padkach niezależnie od tego, kiedy spadek został otwarty<sup>16</sup>. W konsekwencji mają też odpowiednie zastosowanie w tych wszystkich wypadkach przepisy art. LVI i nast. przep. wpraw. k.c. o zachowaniu praw do dziedziczenia spadku, nabytych przed wejściem w życie ustawy z dnia 22.XI.1973 r.

Wreszcie na podstawie art. LIII przep. wpraw. k.c. do działu spadków obejmujących lasy i grunty leśne, a otwartych kiedykolwiek przed dniem 1.I.1974 r., stosuje się odpowiednio przepisy o podziale gospodarstw rolnych objęte kodeksem cywilnym, przy uwzględnieniu jednak szczególnej formy art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. o niedopuszczalności fizycznego podziału kompleksów leśnych, chyba że umowa w tym względzie została już przed tym dniem zawarta albo zostało już zakończone postępowanie przed sądem pierwszej instancji.

---

<sup>16</sup> A. Lichorowicz (op. cit. w przypisie 1, s. 1680) rozwiązuje ten problem inaczej. Uznając, że zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. nie działa ona wstecz, przyjmuje — opierając się wyłącznie na zdaniu pierwszym art. LI przep. wpraw. k.c. (a zatem z pominięciem zdania uzupełniającego, odsyłającego w sprawach „poniżej” unormowanych, czyli dotyczących gospodarstw rolnych, do przepisów szczególnych) — że nowe przepisy o dziedziczeniu lasów i gruntów leśnych stosuje się tylko przy spadkach otwartych już **pod** rządem ustawy z dnia 22.XI.1973 r.

EWA RADOMSKA

## Kilka uwag o prawie pierwokupu zastrzeżonym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych

*Ustawa z dnia 26.X.1971 r. nowelizująca kodeks cywilny wprowadziła instytucję prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych. W artykule autorka porusza problematykę wykonania tego prawa pierwokupu.*

I. Prawo pierwokupu nie jest instytucją nową w ustawodawstwie polskim. Znane ono było jako prawo mające swe źródło zarówno w umowie jak i w ustawie.<sup>1</sup> Prawo rzeczowe z 1946 r. wprowadziło w art. 80 nową postać pierwokupu ustawowego, zastrzegając je na rzecz współwłaścicieli. Zgodnie z tym przepisem prawo pierwokupu przysługiwało każdemu ze współwłaścicieli wtedy, gdy jeden z nich zbywał swój udział we współwłasności. Ta nowa postać prawa pierwokupu nastroczała duże trudności w praktyce głównie dlatego, że przepisy prawa rzeczowego nie były zharmonizowane z przepisami o prawie pierwokupu zawartymi w kodeksie zobowiązań.

Te trudności praktyczne znalazły swoje odzwierciedlenie w doktrynie. Prawo

---

<sup>1</sup> Długą listę wypadków ustawowego prawa pierwokupu podał J. Litwin: **Prawo pierwokupu**, „Prawo i Życie” 1962, nr 23, s. 4.