

Jan Szachułowicz

Zmiany ustawodawcze w prawie rolnym : część I

Palestra 26/6-7(294-295), 1-15

1982

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

JAN SZACHUŁOWICZ

ZMIANY USTAWODAWCZE W PRAWIE ROLNYM

Część I

W procesie przemian pozycji indywidualnych gospodarstw rolnych w naszym systemie społeczno-gospodarczym doniosłe znaczenie mają zmiany ustawodawcze wprowadzone ustawami z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o scalaniu gruntów, o zmianie ustawy — Kodeks cywilny oraz o uchynieniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych i o zmianie ustawy — Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 11, poz. 79—82). Podstawowe kierunki tych zmian stanowią temat niniejszego opracowania.

1. Zakres rozważań

Szczegółowa analiza zmian ustawodawczych wprowadzonych ustawami z dnia 26 marca 1982 r.¹ pozwala na wyprowadzenie wniosku, że mają one charakter wielokierunkowy i duży zasięg. Podstawowy kierunek tych zmian wiąże się z umocnieniem gwarancji prawa własności indywidualnych gospodarstw rolnych, traktowanych jako trwałe i równoprawny element społeczno-gospodarczy ustroju PRL. Gwarancją wspomnianej trwałości i równoprawności indywidualnych gospodarstw z innymi podmiotami działającymi w gospodarce rolnej jest wydatne ograniczenie możliwości przepływu ziemi z indywidualnego władania na rzecz Państwowego Funduszu Ziemi.

Drugi kierunek zmian wiąże się ze zliberalizowaniem i uproszczeniem obowiązujących dotychczas zasad obrotu nieruchomościami rolnymi. Poważnym modyfikacjom w tym zakresie ulegają dotychczasowe ograniczenia podmiotowe i przedmiotowe, czyli związane z uprawnieniami osób fizycznych do nabywania nieruchomości rolnych oraz związane z normami obszarowymi. Wprowadzone rozwiązania mają istotne znaczenie dla prawidłowego, intensywniejszego niż dotychczas kształtowania struktury obszarowej gospodarstw. Poprawie tej struktury mają służyć nowe uregulowania ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów. Ustawa ta zapewni szerszy wpływ uczestnikom postępowania scaleniowego na przebieg

¹ Dz. U. Nr 11, poz. 79—82.

prac scaleniowych. Wyraźnie podkreśla ona swoje funkcje stanowiąc, że scalanie gruntów ma na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Znacznie zmodyfikowano zasady znoszenia współwłasności nieruchomości rolnych w celu ich uproszczenia. Ta sama uwaga dotyczy przepisów o dziale spadków. Uchylono przepis art. 215 i 1047 k.c., uprawniający organ państwowy do żądania zniesienia współwłasności i działu spadku, których przedmiotem była nieruchomość rolna. W następstwie uchylenia tych przepisów zmniejszył się zakres ingerencji państwa w interesy majątkowe indywidualnych rolników.

Silniej niż dotychczas zespolono interes społeczny i interes indywidualny, wiążące się tak ściśle z ochroną produkcji i warsztatów pracujących chłopów. Uproszczono przesłanki dziedziczenia gospodarstw na podstawie ustawy i testamentu. W porównaniu z poprzednim stanem prawnym rozszerzono krąg spadkobierców ustawowych i testamentowych, powołanych do dziedziczenia gospodarstw rolnych. W zasadzie został on zrównany z kręgiem osób powołanych do dziedziczenia na zasadach ogólnych. Przepis art. 1065 k.c., regulujący zasady dziedziczenia testamentowego gospodarstwa rolnego, ujmuje jednolicie problematykę objętą jego treścią bez potrzeby sięgania do przepisów o zniesieniu współwłasności, jak to miało miejsce dotychczas. Skarb Państwa może dziedziczyć z ustawy gospodarstwo rolne tylko wówczas, gdy nie ma innych spadkobierców dziedziczących na zasadach ogólnych. Dopuszcza się tu również możliwość dziedziczenia gospodarstw na zasadach ogólnych w razie braku spadkobierców odpowiadających warunkom przewidzianym do dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Dział spadku i kolejność przyznawania gospodarstwa według określonych zasad pierwszeństwa były ujęte zbyt kazuistycznie. Obecne sformułowanie art. 1071 k.c. jest poprawniejsze z punktu widzenia techniki legislacyjnej, bardziej syntetyczne, co zapewne ułatwi praktyce zadania w tej dziedzinie.

Wprowadzono także zmiany w zakresie stosowania przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych polegające na tym, że ustawa ta została uchylona, a rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia — na podstawie tej ustawy — własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego oraz o odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości przekazano sądom. Występują również zmiany w przepisach dotyczących licytacji nieruchomości rolnych.

Wszystkie wyżej zasygnalizowane problemy będą przedmiotem kolejnych uwag.

2. Indywidualne gospodarstwa rolne — trwałym i równoprawnym elementem społeczno-gospodarczego ustroju PRL

Przepis art. 131 w nowym brzmieniu nie jest jedynie deklaracją o charakterze formalnym, jak to pozornie mogłoby się wydawać. Jego znaczenie jest bardzo doniosłe. Przepis zachował i wzbogacił swą dotychczasową funkcję generalnej wskazówki przy tłumaczeniu i stosowaniu przepisów kodeksu cywilnego wchodzących w sferę stosunków związanych z gospodarstwami pracujących chłopów. Art. 131 k.c. w dawnym brzmieniu nakazywał — przy tłumaczeniu i stosowaniu prawa — brać pod uwagę opiekę, jaką państwo otacza indywidualne gospodarstwa rolne. Obecne brzmienie tego przepisu ma szerszą i wzbogaconą treść, gdyż stwierdza, że PRL gwarantuje własność i całkowitą ochronę gospodarstw rolnych, stanowiących trwałą i równoprawny element społeczno-gospodarczego ustroju nasze-

go kraju. Szeroko sformułowana treść przepisu o gwarancji własności i całkowitej ochronie oraz o uznaniu gospodarstw za trwałe i równoprawny element ustroju wskazuje na to, że norma ta ma charakter wskazówki interpretacyjnej i adresowana jest nie tylko do sądów, jak to w zasadzie miało miejsce przed nowelizacją, ale i do wszystkich organów politycznych funkcjonujących w państwie, organów administracji państwowej, a także samych rolników. Mimo że przepis ten ogranicza zasięg swego zastosowania do tłumaczenia i stosowania przepisów k.c., to jednak należy mieć na uwadze, że treść jego wykracza daleko poza ramy stosunków cywilnoprawnych i nadaje mu charakter normy zbliżonej do normy konstytucyjnej. Rolnicy muszą zdać sobie sprawę z treści tego przepisu, by znać jego zasięg oraz praktyczne działanie i na tym tle pozytywnie określić swoje miejsce w społeczno-gospodarczym ustroju. Artykuł 131 k.c. zawiera więc adresowane do rolników zażalenie wykorzystania powinności stania się tym równoprawnym elementem ustrojowym PRL. W przepisie zbyt silnie akcentuje się jego instrumentalną funkcję związaną z polityką prawa rolnego, przy pomocy którego mogą być realizowane cele społeczne i gospodarcze rolników pracujących w indywidualnych gospodarstwach rolnych. Wraz ze znowelizowaniem tego przepisu ustawodawca dokonał doboru różnego rodzaju rozwiązań prawnych dla wykazania, że realnie gwarantuje założone przez siebie cele związane z jego treścią.

Ustawodawca wyeliminował z całości unormowań prawnych te rozwiązania, które są w sprzeczności z założeniami art. 131 k.c. Znalazło to swój wyraz w treści art. 48 i 51 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te wprowadzają daleko idące zmiany w obowiązującym prawie i w tym wyraża się stanowisko ustawodawcy co do jednoczesnego wprowadzenia licznych gwarancji dla zrealizowania zapowiedzi objętych treścią art. 131 k.c.

Ustawodawca w wielu przepisach wprowadził następujące zmiany:

W art. 16 ustawy z dnia 22 listopada 1973 r. o zagospodarowaniu lasów nie stanowiących własności Państwa² przewidziana była sankcja dla właścicieli lasów lub gruntów leśnych, którzy dopuszczają się rażących zaniedbań w ich zagospodarowaniu lub bez wymaganego zezwolenia zmieniają uprawę leśną na inny rodzaj użytkowania bądź też dokonują zalesienia gruntu rolnego. Sankcją tą było przejście lasu lub gruntu leśnego na własność Państwa na zasadach i w trybie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości za odszkodowaniem zmniejszonym o połowę. Te końcowe wyrazy art. 16: „za odszkodowaniem zmniejszonym o połowę” — obecnie skreślono. Oznacza to, że w wypadku sięgania do sankcji określonej w art. 16 wspomnianej ustawy należy wypłacić odszkodowanie w pełnej wysokości według przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości.

W ustawie z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości³ dokonano szeregu zmian.

Artykuł 2 cytowanej ustawy określał, na czyją rzecz może nastąpić wywłaszczenie i kto może ubiegać się o wywłaszczenie. Do tego przepisu dodano ust. 3, według którego wywłaszczenie nie może nastąpić na cele produkcji rolnej. To rozwiązanie silnie akcentuje równoprawność podmiotów działających w rolnictwie.

W art. 3 ust. 3 omawianej ustawy wywłaszczeniowej przewidziana była możliwość wywłaszczenia nieruchomości położonych na terenie miasta lub gminy z przeznaczeniem dla organizacji spółdzielczych i kółek rolniczych. Do tego przepisu dodano ust. 4 stanowiący, że ust. 3 nie stosuje się do nieruchomości rolnych. W następstwie tej zmiany wywłaszczenie na terenie miast i gmin z przeznacze-

² Dz. U. Nr 48, poz. 283.

³ Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64.

niem dla organizacji spółdzielczych i kółek rolniczych może dotyczyć tylko nieruchomości nie mających charakteru rolnego.

Do art. 5 ustawy dodano ust. 4, który przewiduje, że jeżeli wywłaszczeniu podlegają grunty rolne wchodzące w skład nieruchomości rolnej, a jej właścicielowi pozostaje 5 lub mniej lat do osiągnięcia wieku emerytalnego, to właściciel może zgłosić wniosek o przekazanie pozostałej części nieruchomości na rzecz następcy lub państwa w trybie i na zasadach określonych przepisami ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. W wypadku takim świadczenia emerytalne do czasu osiągnięcia przez właściciela wieku emerytalnego obciążają osobę, która przejęła wywłączoną nieruchomość.

W art. 10 ust. 1 ustawy wywłaszczeniowej skreślono słowa „w miarę możliwości”. Zmiana ta oznacza, że ubiegający się o wywłaszczenie nieruchomości rolnej obowiązany jest na żądanie właściciela dostarczyć mu zamiast odszkodowania pieniężnego nieruchomość rolną zamienną, a w razie przenoszenia zabudowań na działkę zamienną na ubiegającego się o wywłaszczenie nałożono obowiązek przeniesienia również urządzeń produkcyjnych.

Skreślono art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne,⁴ utrzymany następnie w mocy na podstawie art. 77 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin.⁵ Przez skreślenie art. 9 ust. 2 powołanej ustawy ustaje możliwość przejęcia gospodarstwa rolnego na własność państwa z urzędu w zamian za emeryturę lub rentę.

Niezależnie od wymienionych zmian wiele przepisów utraciło moc.

Uchylono więc art. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym.⁶ Przepisy ustawy regulowały problematykę prawną gospodarstw opuszczonych. Z opuszczeniem gospodarstwa ustawodawca wiązał sankcję utraty prawa własności. Obecnie taka możliwość już nie istnieje.

Straciła moc ustawa z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność państwa za zaległe należności.⁷ Uchylenie jej ma swoje różne źródła. Mianowicie ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym samodzielnie reguluje odpowiedzialność za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i swoim zakresem znacznie ograniczała stosowanie ustawy o przejmowaniu nieruchomości za zaległe należności. Doprowadzenie do zadłużeń, przekraczających niekiedy wartość substancji majątkowej gospodarstwa, mogło być także wynikiem niewłaściwej polityki podatkowej i złego funkcjonowania terenowych organów administracji rolnej. Najdonioślejszy jednak argument przemawiający za uchyleniem wynika z treści art. 131 k.c., gdyż udzielenie całkowitej ochrony gospodarstwom rolnym wiązało się z koniecznością uchylenia tej ustawy.

Uznanie gospodarstw indywidualnych za trwały i równoprawny element społeczno-gospodarczego ustroju PRL czyniło koniecznym uchylenie ustawy z dnia

⁴ Dz. U. z 1974 r. Nr 21, poz. 118.

⁵ Dz. U. z 1977 r. Nr 32, poz. 140.

⁶ Dz. U. z 1967 r. Nr 39, poz. 174 i z 1981 r. Nr 32, poz. 161.

⁷ Dz. U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130.

24 stycznia 1968 r. o przymusowym wykupie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych.⁸

Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów⁹ wprowadza — w porównaniu z poprzednio obowiązującym stanem prawnym w tym zakresie — szereg ułatwień, traktując uczestników postępowania scaleniowego stosownie do rangi, jakie zajmują indywidualne gospodarstwa rolne w naszym kraju. Ustawa eliminuje instytucję wymiany gruntów, która zbyt dotkliwie godziła niekiedy w interesy chłopów. Instytucja ta w praktyce stanowiła swoisty sposób wyłączenia indywidualnego rolnika na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej w rolnictwie.

W następstwie uchylecia ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych¹⁰ tylko sprawy o stwierdzenie nabycia własności na podstawie ustawy przez posiadacza samoistnego oraz o odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości przekazano sądom. W obecnym stanie prawnym nie ma możliwości uwłaszczenia posiadaczy zależnych bądź przejęcia tych nieruchomości rolnych na rzecz Skarbu Państwa.

Doniosłe zmiany nastąpiły w zakresie nieformalnego obrotu nieruchomościami rolnymi. Poprzednio obowiązujący art. 17 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych został zastąpiony art. 7 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.¹¹ Według poprzednio obowiązującego stanu prawnego w razie zawarcia umowy nieformalnej zbycia nieruchomości rolnej naczelnicy gmin byli obowiązani wezwać strony do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego lub do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie trzech miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu można było stosować grzywny w celu przymuszenia. Jeśli środki te były nieskuteczne, to nieruchomości będąca przedmiotem umowy mogła być przejęta — za 50% wartości ustalonej według cen stosowanych przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych — na rzecz Państwa w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych, których utrzymanie zostało uznane za niezbędne. W obecnym stanie prawnym zachowano wszystkie dotychczasowe środki przeciwdziałające nieformalnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi z wyjątkiem sankcji przejęcia nieruchomości za połowę wartości oraz dodano nowe uregulowania. Polegają one na tym, że gdy w toku postępowania sądowego dotyczącego własności nieruchomości rolnej ujawni się, iż strony zawarły nieformalną umowę przeniesienia własności, sąd zawiadomi o tym fakcie terenowy organ administracji państwowej w celu wymierzenia grzywny. Przyjęto, że nieformalna umowa przeniesienia własności nie stanowi podstawy do ujawnienia nowego stanu władania w ewidencji gruntów i budynków.

Zapowiedziana w przepisie art. 131 k.c. całkowita ochrona indywidualnych gospodarstw rolnych znajduje swój wyraz także w zmianie możliwości dziedziczenia gospodarstwa przez Skarb Państwa. Ograniczenia przewidziane w poprzednim stanie prawnym sprzyjały przepływowi indywidualnych gospodarstw na rzecz Skarbu Państwa. Mimo że ten przepływ był najmniej konfliktowy (ponieważ wiązał się on z naturalnymi przemianami stosunków własnościowych wskutek śmierci właścicieli gospodarstw), gwarancja i ochrona udzielona indywidualnym rolnikom okreś-

⁸ Dz. U. z 1968 r. Nr 3, poz. 14 i z 1971 r. Nr 27, poz. 231.

⁹ Dz. U. z 1982 r. Nr 11, poz. 80.

¹⁰ Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 81.

¹¹ Dz. U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81.

iona w art. 131 k.c. doprowadziła do znacznego ograniczenia, a niekiedy nawet do likwidacji tego źródła przepływu.

Zmodyfikowanie art. 131 k.c. wywarło swój skutek także w uchyleniu uprawnień organów państwowych do wdrażania postępowania o zniesienie współwłasności i dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne.

Te i inne zmiany w dziedzinie prawa cywilnego będą omówione na dalszym miejscu.

Wymienione zmiany (równocześnie z nowelizacją art. 131 k.c.) przepisów prawnych wskazują, że art. 131 k.c. obok dawnej funkcji „wskazówki interpretacyjnej” spełnia też funkcję „weryfikacyjną” obowiązującego prawa w celu realnego zabezpieczenia własności i całkowitej ochrony indywidualnych gospodarstw rolnych. Podkreślenie w treści przepisu, że gospodarstwa te stanowią trwałe i równoprawny element społeczno-gospodarczego ustroju PRL, prowadzi do wniosku, że art. 131 k.c. przy dalszych nowelizacjach obowiązujących przepisów i wydawaniu nowych będzie wywierać swój wpływ, spełniając swoistą funkcję „nacisku” w respektowaniu przyznanej już przez ustawodawcę nowej pozycji społeczno-gospodarczej indywidualnym gospodarstwom. Prawidłowa realizacja funkcji „wskazówki interpretacyjnej”, funkcji „kontrolnej” i funkcji „nacisku” może wyzwać w rolnictwie olbrzymie rezerwy produkcyjne i stać się poważnym czynnikiem pozytywnych przeobrażeń na wsi.

Przy takim rozumieniu treści i funkcji art. 131 k.c. nie należy tracić z pola widzenia wpływu tego przepisu na politykę wnoszenia rewizji nadzwyczajnych w sprawach rolnych, zwłaszcza po upływie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia (art. 421 § 2 k.p.c.). Podstawy rewizji nadzwyczajnej zostały określone w art. 417 k.p.c. Są nimi rażące naruszenie prawa i naruszenie interesu PRL. Naruszenie jedynie interesu PRL nie stanowi samodzielnej podstawy tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia, gdyż jest nią tylko rażące naruszenie prawa, natomiast obraza interesu PRL wpływa jedynie na wydłużenie terminu zaskarżalności prawomocnych orzeczeń w trybie rewizji nadzwyczajnej. Pojęcie interesu PRL nie jest sprecyzowane. Stanowi ono niejako klauzulę generalną i jest konkretyzowane na tle ściśle oznaczonych stanów faktycznych w poszczególnych sprawach. W dotychczasowym orzecznictwie przyjmowano, że interes PRL wiąże się zawsze z prawidłowym kształtowaniem stosunków rolnych, a zwłaszcza z ich funkcją rodzinną i produkcyjną. W ramach wyważania tego interesu bada się przeciwstawność interesu ogólnego i interesów indywidualnego rolnika na gruncie obowiązującego prawa i jego naruszenia. Ponieważ zmiany ustawodawcze doprowadziły do uznania indywidualnych gospodarstw rolnych za trwałe i równoprawny element społeczno-gospodarczego ustroju PRL, to przez to samo został rozszerzony zasięg interesu PRL w stosunkach rolnych. Wzbogacenie treści art. 131 k.c. i jego funkcji będzie szerzej wpływać na zakres zaskarżalności prawomocnych orzeczeń w stosunkach rolnych w trybie rewizji nadzwyczajnej.

3. Obrót nieruchomościami rolnymi

Uprawnienia podmiotowe

W poprzednio i obecnie obowiązującym stanie prawnym przesłankami nabycia nieruchomości rolnych przez osoby fizyczne były — i są nadal — kwalifikacje podmiotowe do prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz zachowanie norm obszarowych. Obie te przesłanki uległy daleko idącym zmianom. Art. 160 k.c. w dawnym

brzmieniu uzależniał nabycie własności nieruchomości rolnej lub jej części przez osobę fizyczną od posiadania kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Kwalifikacje te w całości określił § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych.¹² Odmiennie ujmowano kwalifikacje do nabycia nieruchomości rolnych w drodze czynności prawnych i w drodze dziedziczenia. W obecnym brzmieniu przepis art. 160 k.c. ma nową treść. Nabywcą nieruchomości rolnych lub ich części może być osoba odpowiadająca następującym warunkom:

- 1) stale pracuje w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym i praca jej jest związana bezpośrednio z produkcją rolną;
- 2) ma kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Warunku stałej pracy nie można ujmować formalistycznie w sensie prawnym jako przeciwstawienia pracy wykonywanej czasowo czy na próbę. Chodzi tu o ujęcie stałej pracy w sensie ekonomicznym. Rolnik w indywidualnym gospodarstwie rolnym świadczy stale pracę właśnie w takim znaczeniu. Nie jest związany żadnym stosunkiem pracy z samym sobą i członkami rodziny pozostającymi we wspólnym gospodarstwie domowym. Zespala on w sobie rolę pracownika i pracodawcy i pracuje na innych zasadach. Wykonuje autonomicznie zarząd gospodarstwem i pracuje w nim z reguły według potrzeb tego gospodarstwa.

W spółdzielniach produkcyjnych występuje spółdzielczy stosunek pracy, nie zawsze związany z obowiązkiem wniesienia wkładu gruntowego. Przystąpienie do spółdzielni bez względu na jej typ pociąga za sobą przekształcenie form zarządu związanego z prowadzeniem indywidualnego gospodarstwa rolnego. W miejsce zarządu wykonywanego samodzielnie przez rolnika i jego małżonka wchodzi nowa forma zarządu wykonywana kolektywnie, na warunkach określonych w statucie spółdzielni. Praca członków spółdzielni jest wykonywana również na innych zasadach, niż to wynika z treści klasycznych umów o pracę. Członek ma obowiązek świadczyć pracę w rozmiarach dyktowanych potrzebą gospodarstwa, a oprócz członków mogą być zatrudnieni także ich domownicy. Członek spółdzielni trwale niezdolny do pracy na skutek starości, choroby lub nieszczęśliwego wypadku zachowuje wszelkie uprawnienia przewidziane w statucie.

O stałym zatrudnieniu w sensie prawnym osób pracujących w gospodarstwach rolnych można by mówić jedynie w odniesieniu do zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w państwowych gospodarstwach rolnych lub w gospodarstwach podlegających różnym przedsiębiorstwom państwowym czy też jednostkom organizacyjnym Skarbu Państwa oraz w gospodarstwach osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej. Jednakże termin ustawowy „stałej pracy” w rozważanym wypadku ma nieco szersze znaczenie. Z takim pojęciem mamy do czynienia wtedy, gdy praca jest wykonywana w sposób ciągły, nieprzerwany i dla świadczącego pracę jest głównym źródłem utrzymania, dla gospodarstwa zaś stanowi nieodzowny warunek jego funkcjonowania. Ponieważ stale wykonywana praca przez osoby fizyczne w każdym sektorze rolnictwa ma swoją odmienną specyfikę, konieczne było sięgnięcie do pojęcia wspólnego dla wszystkich kategorii osób stale i bezpośrednio związanych z produkcją rolną. Dlatego termin „stale pracuje” użyty w art. 160 k.c. należy wiązać z jego znaczeniem ogólnym w ujęciu ekonomicznym. Można przyjąć, że pojęcie pracy stałej zbieżne jest z pojęciem pracy nieprzerwanej określonej w § 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. (z późniejszymi zmianami), z tym tylko zastrzeżeniem, że nieprzerwana praca

¹² Jednolity tekst: Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215; zmiana: Dz. U. z 1972 r. Nr 42, poz. 317.

następowała trudności w praktyce. Zachodziła w związku z tym potrzeba wyjaśnienia, czy choroba, powołanie do odbycia służby wojskowej, pozbawienie wolności bądź powołanie do wykonywania funkcji w organach państwowych, spółdzielczych oraz praca sezonowa w innym gospodarstwie oznacza przerwę w pracy. Natomiast obecne sformułowanie „stałe pracuje”, choć zbieżne jest — w zasadzie — merytorycznie z treścią nieprzerwanej pracy, ściślej precyzuje intencje ustawodawcy.

Warunek wykonywania stałej pracy w jakimkolwiek gospodarstwie wiąże się z koniecznością wyjaśnienia, co należy rozumieć przez termin: „w jakimkolwiek gospodarstwie”. Można założyć, że chodzi tu o gospodarstwa we wszystkich możliwych układach branżowych, tj. o gospodarstwa rolne, hodowlane, ogrodnicze, sadownicze, rybne i pszczele oraz o gospodarstwa występujące we wszystkich sektorach rolnictwa, czyli o gospodarstwa indywidualne, spółdzielcze i państwowe. Oba te kryteria składają się na pojęcie jakiegokolwiek gospodarstwa. Zakres wspomnianej stałej pracy, jaka uprawnia do nabycia nieruchomości rolnych, został więc rozszerzony o osoby zatrudnione nie tylko w pegeerach, ale również w gospodarstwach rolnych podlegających różnym przedsiębiorstwom państwowym i jednostkom organizacyjnym Skarbu Państwa oraz w gospodarstwach osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej.

Dalszym warunkiem nabycia nieruchomości rolnej w sytuacji, gdy spełniony już jest warunek stałej pracy w gospodarstwie, jest to, aby była ona związana bezpośrednio z produkcją rolą. Ustawodawca wymaga szczególnego rodzaju prac, a nie każdej pracy wykonywanej w gospodarstwie rolnym. Decydujące znaczenie ma tutaj rodzaj i charakter pracy. W tej przesłance zawiera się zawężenie kręgu wszystkich stałe pracujących w rolnictwie do osób pracujących bezpośrednio przy produkcji rolnej. W tym kontekście można dla przykładu przytoczyć, że nie będą uprawnione do nabycia nieruchomości rolnej osoby stałe pracujące w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym w charakterze księgowych, magazynierów, lekarzy, radców prawnych, dozorców.

W obecnym stanie prawnym o możliwości nabycia nieruchomości rolnej decyduje wykonywanie stałe pracy bezpośrednio związanej z produkcją rolą w gospodarstwie jakiegokolwiek sektora oraz kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Oba te warunki mają znaczenie równorzędne. Wynika to ze sformułowania przepisu art. 160 § 1 k.c. w nowym brzmieniu, który używa sformułowania: „albo pracuje”, „albo ma kwalifikacje”.

Normy obszarowe

W zakresie norm obszarowych zniesiono normę podstawową określoną w art. 163 k.c. i sprecyzowaną bliżej w § 7 powołanego już wyżej rozporządzenia Rady Ministrów,¹⁸ oraz normy modelowe 15 i 20 ha, przewidziane w art. 161 k.c. W poprzednim stanie prawnym można było w drodze czynności prawnej nabyć obszar do 20 ha, a w wypadkach społecznie lub gospodarczo uzasadnionych organ państwowy mógł zezwolić na podwyższenie wymienionego obszaru (art. 161 § 1 k.c.). W obrocie dokonywanym pomiędzy zbywcami a ich zstępными i małżonkami zstępnych obowiązywały normy określone w przepisach o przeprowadzeniu reformy rolnej (art. 162 k.c.). Obecnie podstawowym przepisem w tej materii jest znówelizowany art. 161 § 1 i 2 k.c. Według art. 161 § 1 k.c. obszar nabywanej przez osobę fizyczną nieruchomości wraz z obszarem nieruchomości rolnej stanowiącej już własność nabywcy lub wraz z obszarem odpowiadającym jego udziałowi we

¹⁸ Jedn. tekst: Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215; zmiana: Dz. U. z 1972 r. Nr 42, poz. 317.

współwłasności takiej nieruchomości nie może przekraczać norm obszarowych, które według przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej stanowią górną granicę obszaru nieruchomości nie podlegającej przejęciu przez Państwo na cele reformy rolnej.¹⁴ Ta sama norma obszarowa obowiązuje przy nabywaniu nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną w drodze dziedziczenia lub zapisu (art. 1068 k.c.) z odpowiednim zastosowaniem art. 160 § 2 k.c. Według art. 161 § 2 k.c. w razie przekroczenia obszaru wymienionego w § 1 nadwyżka może być przejęta na własność Państwa, chyba że przekroczenie obszaru jest nieznaczne, a przejęcie nadwyżki nie byłoby celowe. Przejęcie następuje bez odszkodowania, w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem jednak służebności gruntowych. O przejęciu nadwyżki orzeka sąd w postępowaniu nieprocesowym na wniosek Skarbu Państwa. Dopuszczalne jest więc tolerowanie przekroczenia obszaru określonego w przepisach o przeprowadzeniu reformy rolnej, jeśli to przekroczenie jest nieznaczne, a przejęcie nadwyżki niecelowe. Wydaje się, że w tym wypadku będzie wchodzić w grę taki obszar nadwyżki, który nie może rzutować w sposób oczywisty na zasoby siły roboczej gospodarstwa i rozmiary jego produkcji towarowej. Ocena ta będzie zależeć od szczegółowej analizy każdorazowego wypadku. Niecelowość przejęcia będzie się łączyć także z obiektywnymi okolicznościami, albowiem przejęcia będzie można zawsze dokonać, ale nie zawsze może się ono wiązać z możliwością zagospodarowania nadwyżki przez innych rolników bądź jednostki gospodarki uspołecznionej ze względu na położenie nieruchomości, odległość, jakość gleby, konfigurację i rzeźbę terenu, a także niekiedy na nieprawidłowe więzi sąsiedzkie. Nowym rozwiązaniem jest orzekanie o przejęciu nadwyżki przez sąd w postępowaniu nieprocesowym na wniosek Skarbu Państwa. Dotychczas o przejmowaniu nadwyżki orzekał organ administracyjny w formie decyzji — bez udziału zainteresowanego rolnika. Rozstrzygnięcie w tym względzie przez sąd na rozprawie przy jednoczesnym zachowaniu zasad postępowania (jawności, ustności oraz kontradyktoryjności) silniej zabezpiecza uprawnienia podmiotowe rolnika. Tryb i zasady przejęcia nadwyżki obligują do bardziej wnikliwego zbadania wszystkich okoliczności sprawy i zapewnienia rolnikom ochrony przed niezasadnym przejmowaniem nadwyżek.

Wobec nowego ujęcia art. 161 § 1 i 2 k.c. uchylono § 4 tego przepisu oraz w całości art. 162 k.c. Norma podstawowa została zastąpiona pojęciem gospodarstwa rolnego zdolnego do produkcji towarowej (art. 163 k.c. w nowym brzmieniu). Ujednolicono normy obszarowe nieruchomości nabywanych przez osoby fizyczne w drodze czynności prawnych i w drodze dziedziczenia (art. 1068 k.c.).

Uległ zasadniczej zmianie zbyt kazuistycznie i trudno dla praktyki zredagowany art. 163 k.c. Według jego treści, jeśli przeniesienie własności nieruchomości lub jej części wiązało się z podziałem gospodarstwa, podział taki był uzależniony od wielu wymagań: zachowania podstawowej normy obszarowej, utworzenia gospodarstwa zdolnego do produkcji towarowej, możliwości podziału gospodarstwa na siedlisko i pozostałą część, poziomu produkcji i zagrożenia jej spadku. Otóż zamiast tej mnogości kryteriów przepis art. 163 § 1 k.c. w nowym brzmieniu wprowadza

¹⁴ Patrz art. 2 ust. 1 lit. e dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (w obwieszczeniu Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 18 stycznia 1945 r., Dz. U. Nr 3, poz. 13). Według tego przepisu na cele reformy rolnej zostały przeznaczone nieruchomości ziemskie stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich łączny rozmiar przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego — jeżeli ich łączny rozmiar przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od obszaru użytków rolnych.

zasadę, że dopuszczalne jest nabycie nieruchomości lub jej części w następstwie podziału gospodarstwa, jeżeli ta nieruchomość lub jej część wraz z posiadanymi nieruchomościami nabywcy utworzą gospodarstwo rolne zdolne do towarowej produkcji i mogące stanowić całość gospodarczą. Tym samym kryteriom musi odpowiadać pomniejszone gospodarstwo zbywcy. Jednakże w tej kwestii nasuwa się wątpliwość. Można bowiem podzielić zapatrywanie, że po stronie zbywcy nie występują żadne ograniczenia obszarowe i że kryterium obszarowe „gospodarstwa zdolnego do towarowej produkcji” występuje zarówno po stronie zbywcy jak i nabywcy. Autor wypowiada się za tym drugim stanowiskiem.

W poprzednim stanie prawnym, w razie zbycia części nieruchomości rolnej, pozostała część zbywanej nieruchomości musiała odpowiadać określonym warunkom: podstawowej normie obszarowej bądź innym warunkom wymienionym w art. 163 k.c. Przepis ten w nowym brzmieniu przewiduje wymagania obszarowe tylko po stronie nabywcy z pominięciem kryteriów obszarowych po stronie zbywcy. W zasadzie wysunięte wątpliwości wiążą się z odpowiedzią na pytanie, czy jest to przeoczenie ustawodawcy, czy też w nowym stanie prawnym — na tle ustanowionych norm obszarowych — określenie warunków obszarowych po stronie zbywcy stało się bezprzedmiotowe. Otóż celem tej ustawy — podobnie jak wielu innych aktów o kierunkowym znaczeniu dla przyszłego kształtowania stosunków rolnych — jest poprawa struktury obszarowej indywidualnych gospodarstw rolnych. Dlatego też wydaje się rzeczą słuszną przyjęcie poglądu, że zbędność uregulowania warunków obszarowych po stronie zbywcy wynika ze wspomnianego celu ustawy. W znowelizowanym stanie prawnym mamy tylko jedną normę obszarową gospodarstwa, opartą na kryterium ekonomicznym „zdolności do towarowej produkcji” bez określenia obszaru. W związku z tym nasuwa się wniosek, że określenie normy obszarowej według kryterium ekonomicznego po stronie nabywcy nakłada jednocześnie obowiązek zachowania tej normy po stronie zbywcy, gdy przedmiotem zbycia jest tylko część nieruchomości z uwagi na obowiązującą tylko jedną normę obszarową w dopuszczalnych granicach indywidualnego władania ziemią.

Ze względu na wspomniany wyżej cel ustawy nie wydaje się przekonujący pogląd, żeby na podstawie jednej czynności prawnej następowała jednocześnie poprawa i pogorszenie struktury obszarowej gospodarstw. Pozostawienie więc pełnej swobody w zakresie obszaru gospodarstwa zbywcy znajdowałoby się w sprzeczności z celami i założeniami całości unormowań dotyczących kształtowania lepszej struktury obszarowej tych gospodarstw. Znowelizowany przepis art. 165 k.c. zapowiada, że rozporządzenie Rady Ministrów wydane po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Sejmowej określi warunki uznania gospodarstwa rolnego za zdolne do produkcji towarowej. Pojęcie to ma już jednak swą normatywną treść. Zostało ono określone w § 10 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. (z późniejszymi zmianami) cytowanego wyżej. Według tego źródła warunkiem uznania gospodarstwa rolnego za zdolne do towarowej produkcji rolnej jest jego gospodarcza ocena co do możliwości uzyskiwania opłacalnej produkcji przeznaczonej do zbycia przy uwzględnieniu w szczególności:

- 1) kwalifikacji nabywcy do prowadzenia gospodarstwa rolnego;
- 2) warunków rodzinnych nabywcy;
- 3) obszaru i położenia nabywanej nieruchomości;
- 4) zamierzonego rodzaju produkcji.

Ponowne określenie warunków uznania gospodarstwa rolnego za zdolne do towarowej produkcji rolnej zgodnie z zapowiedzią ustawodawcy nie zmieni ich chyba tak dalece, żeby różniły się one w sposób istotny od warunków obecnie określo-

nych. Zdolność powstałego gospodarstwa do towarowej produkcji według przepisu art. 162 k.c. może być oceniana w dwóch trybach. Przy nabyciu nieruchomości rolnej w drodze umowy ocena następuje na podstawie decyzji organów administracji rolnej, natomiast w wypadku nabycia na podstawie orzeczenia sądowego lub ugody sądowej zdolność tę ocenia sąd.

W razie posiadania nieruchomości rolnych i nabywania dalszych ustawodawca wymaga, aby obie one, prócz spełnienia warunku zdolności do towarowej produkcji rolnej, stanowiły całość gospodarczą. Termin ten jest już prawidłowo rozumiany i w praktyce nie następuje wątpliwości. Można przyjąć, że ustawodawca ma tu na myśli takie związki gospodarce między nieruchomościami rolnymi, które nie utrudniają realizacji zasady racjonalnego gospodarowania i opłacalności produkcji ze względu na swoje wzajemne usytuowanie, sieć komunikacyjną, jakość gleb i charakter użytków. Oprócz tych czynników przedmiotowych doniosłą rolę spełniają kwalifikacje rolnika, a w szczególności jego umiejętności organizacyjne, a także ogólny zasób siły roboczej konkretnego gospodarstwa. Oba te czynniki w sposób istotny są zdeterminowane zasobnością środków produkcji występującą na rynku i innymi prawami ekonomicznymi rynku.¹⁵

Pozostałe kwestie związane z obrotem nieruchomościami, a w szczególności sposób obliczania norm obszarowych, nie uległy zmianom. Natomiast zmieniły się sankcje związane z nieformalnym obrotem nieruchomościami rolnymi, o czym była już wyżej mowa przy rozważaniu treści i funkcji art. 131 k.c.

4. Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnych

Wszczęcie postępowania

Uprawnionym do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności jest, tak samo jak poprzednio, każdy współwłaściciel. Stosownie do treści art. 215 k.c. zniesienia współwłasności mógł ponadto żądać organ państwowy. U podstaw uregulowania rozszerzającego krąg osób uprawnionych do wszczęcia tego postępowania leżało założenie umożliwienia organom państwowym ingerencji w stosunki majątkowe współwłaścicieli, gdy gospodarstwo objęte współwłasnością wykazywało spadek produkcji i nie było prowadzone zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Polityka rolna państwa za pomocą różnych środków wpływała na przeobrażenia zachodzące w indywidualnej gospodarce rolnej, między innymi przy pomocy środków prawnych. W ten sposób państwo zapewniło sobie ingerencję w sferę uprawnień właścicieli do wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności, o dział spadku, lub wszczęcia postępowania scaleniowego, czy też podjęcia prac melioracyjnych. Mogło ono również skłaniać rolników do ściślejszego powiązania ich z planową gospodarką narodową, a zwłaszcza uniemożliwić im dowolny sposób gospodarowania ziemią ze szkodą dla gospodarczych interesów kraju.

Konsekwencją uznania indywidualnych gospodarstw rolnych za trwałe i równoprawny element społeczno-gospodarczego ustroju PRL było uchylene art. 215 k.c. W obecnym stanie prawnym wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej pozostawiono do wyłącznej decyzji współwłaścicieli. Aktywizacja produkcyjna i należyte wykorzystanie ziemi może być realizowane za pomocą całego szeregu innych środków prawnych i ekonomicznych bez potrzeby wkraczania w uprawnienia podmiotowe współwłaścicieli. To rozwiązanie należy uznać za

¹⁵ Patrz J. Nadler: *Pojęcie indywidualnego gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Wrocław 1976, s. 80 i nast. oraz cytowana tam literatura.

prawidłowe i znajduje ono także oparcie w dotychczasowej praktyce, wyrażającej się w nielicznych wypadkach wdrażania postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnych na żądanie organów państwowych. Powstaje jedynie pytanie, jaki wpływ ma uchylene art. 215 k.c. na toczące się postępowanie wszczęte na wniosek organu państwowego. Art. 2 § 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny stanowi, że do zniesienia współwłasności nieruchomości rolnych stosuje się przepisy obowiązujące w dacie tych zdarzeń. Z treści tego przepisu można wyprowadzić wniosek, że pod rządem znowelizowanych przepisów organ państwowy nie może domagać się z urzędu wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej, jeżeli sam nie jest współwłaścicielem, a sprawy z wniosku takiego organu będące w toku podlegają rozpoznaniu — aż do ich prawomocnego zakończenia — na dotychczasowych zasadach.

Formy zniesienia współwłasności

Występujące w poprzednim stanie prawnym formy zniesienia współwłasności zostały nadal zachowane. Dopuszczalne jest w dalszym ciągu zniesienie współwłasności w drodze umowy notarialnej przy jednoczesnym zachowaniu zasad podziału nieruchomości rolnych w razie przeniesienia własności. Druga forma wiąże się z orzeczeniem sądownym.

Sposoby zniesienia współwłasności

a) Podział w naturze

Przy podziale w naturze możliwy jest podział nieruchomości rolnej między wszystkich współwłaścicieli, a gdy podział taki jest niedopuszczalny z powodu niemożności wydzielenia dla każdego z nich obszaru gwarantującego towarową produkcję, zachodzi konieczność wyboru współwłaścicieli według ściśle ustawowo określonych zasad pierwszeństwa.

W zasadach zniesienia współwłasności gospodarstw rolnych przez podział w naturze nastąpiły istotne zmiany. Normatywną podstawą określającą warunki zniesienia współwłasności był przepis art. 214 k.c. Przepis ten uzależniał podział w naturze i wybór jednego lub kilku współwłaścicieli od różnych warunków, stanowiąc że:

— własność nieruchomości należy przyznać przede wszystkim temu współwłaścicielowi, który pracuje nieprzerwanie co najmniej od roku w gospodarstwie;

— w wypadku gdy kilku współwłaścicieli spełnia powyższy warunek, własność nieruchomości należy przyznać temu z nich, na którego wszyscy współwłaściciele wyrażą zgodę;

— z braku takiej zgody nieruchomość zostanie przyznana temu ze współwłaścicieli, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa.

Artykuł 214 k.c. w nowym brzmieniu ustanawia inne zasady pierwszeństwa, mianowicie z szerszym doбором kryteriów oraz ich kolejnością. Kryterium pierwszeństwa przyznania gospodarstwa współwłaścicielowi pracującemu w nim co najmniej od roku zastąpiono warunkami wymaganymi do nabycia nieruchomości w drodze przeniesienia własności. Wspomniane pierwszeństwo będzie więc przysługiwać współwłaścicielowi stale pracującemu w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej albo współwłaścicielowi mającemu kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. W wypadku gdy wszyscy współwłaściciele odpowiadają tym warunkom, pierwszeństwo ma ten współwłaściciel, na

którego wszyscy wyrażą zgodę. W tym zakresie nie nastąpiły żadne zmiany, pozostał więc dotychczasowy stan uregulowania. Ten wariant wyboru został wymieniony — tak jak poprzednio — w drugiej kolejności.

W razie braku wspomnianej zgody, sąd przyzna nieruchomości temu ze współwłaścicieli, który stale pracuje w gospodarstwie rolnym obejmującym tę nieruchomość, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego właściciela. Przyjęto tu nowe kryterium, albowiem, po dalszej eliminacji współwłaścicieli, w trzeciej kolejności przyznano pierwszeństwo rolnikowi, który stale pracuje w gospodarstwie należącym do przedmiotu współwłasności. Pierwszeństwo oparte na pracy w gospodarstwie nie operuje już pojęciem pracy nieprzerwanej co najmniej od roku, lecz zastępuje je pojęciem pracy stałej w danym gospodarstwie.

Stale pracujący traci to pierwszeństwo, jeżeli interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego właściciela. Dla przykładu można przytoczyć wypadki przemawiające za utratą pierwszeństwa przez stale pracującego na gospodarstwie. Będzie to niewątpliwie np. inwalidztwo, ograniczające w sposób istotny możliwość pracy i operatywność sprawowania zarządu gospodarstwem, dalej — alkoholizm, stanowiący przyczynę ekstensywnego gospodarowania, obiektywna nieumiejętność prowadzenia gospodarstwa, a także związana z tym niska towarowość gospodarstwa. Do tych wypadków można zaliczyć także poprodukcyjny wiek współwłaściciela, a niekiedy nawet jego stan rodzinny, dobre przygotowanie do innego zawodu lub dwuzawodowość.

Przepis art. 214 k.c. wprowadza dalsze jeszcze kryteria pierwszeństwa na wypadek, gdy kilku współwłaścicieli pracuje w gospodarstwie rolnym. Wówczas pierwszeństwo ma ten spośród współwłaścicieli, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa.

Uprawienie do pierwszeństwa opiera się zatem obecnie na szerszym doborze kryteriów i na innej kolejności wyboru współwłaścicieli przy posiadaniu przez nich tych samych przymiotów. W pierwszej kolejności wchodzi warunki wymagane do nabycia nieruchomości w drodze przeniesienia własności. W drugiej kolejności pierwszeństwo ma współwłaściciel, na którego wszyscy wyrażą zgodę. W trzeciej kolejności pierwszeństwo ma stale pracujący w gospodarstwie stanowiącym przedmiot współwłasności. Dalsza eliminacja odbywa się przez uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego, a dopiero w ostatniej kolejności wybór może paść na współwłaściciela, który daje najlepszą gwarancję prowadzenia gospodarstwa rolnego. Pominięcie tej obowiązującej kolejności, która ma charakter substytucyjny, jest niedopuszczalne, podobnie jak przy rozgraniczeniu nieruchomości na podstawie przesłanek wymienionych w art. 153 k.c.

Jeżeli do zniesienia współwłasności dochodzi na podstawie jednego z wymienionych wyżej kryteriów, to nie ma podstaw do dokonywania korektur częściowo przez oparcie się na innych kryteriach czy też przez pominięcie zachowania kolejności wymienionej w art. 214 k.c.

b) Podział przez sprzedaż

W uregulowaniach podziału współwłasności przez sprzedaż nastąpiły także zmiany. Zarówno w poprzednim jak i w obecnym stanie prawnym przepis art. 217 k.c. przewiduje dwie możliwości sprzedania gospodarstwa: w drodze porozumienia się współwłaścicieli co do sprzedania go osobie trzeciej albo przez sprzedaż nieruchomości z licytacji publicznej.

W pierwszym wypadku przepis dopuszczał sprzedaż gospodarstwa osobie trzeciej mającej kwalifikację do prowadzenia gospodarstwa. W obecnym brzmieniu nowelizowanego przepisu art. 217 k.c. osoba trzecia powinna odpowiadać warunkom wymagany do nabycia nieruchomości rolnej. Zmiana ta została uwarunkowana nowelizacją art. 160 k.c.

Druga forma sprzedaży wiązała się z wydaniem przez sąd postanowienia o zniesieniu współwłasności stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Do takiej sprzedaży mają odpowiednie zastosowanie przepisy o egzekucji z nieruchomości. W poprzednim stanie prawnym Skarbowi Państwa przysługiwało w takim wypadku prawo pierwokupu. Po nowelizacji kodeksu cywilnego Skarb Państwa utracił to uprawnienie. Jedynie w sprawach wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy oświadczenie Skarbu Państwa o wykonaniu prawa pierwokupu złożone przed tym dniem jest skuteczne, jeśli nastąpiło już przybicie na rzecz Skarbu Państwa, chyba że następnie po wejściu w życie ustawy postanowienie o przybiciu zostało uchylone.

c) Spłaty i dopłaty

Jeśli podział gospodarstwa następuje przez przyznanie go jednemu ze współwłaścicieli albo mniejszej ich liczbie, to powstaje obowiązek spłaty na rzecz pozostałych, a gdy przy podziale w naturze otrzymana część nie odpowiada wartości udziału współwłaściciela, powstaje obowiązek dopłaty w celu wyrównania jego wartości.

Współwłaściciel gospodarstwa rolnego, który przy zniesieniu współwłasności nie otrzymuje gospodarstwa rolnego lub jego części w naturze, zachowuje prawo do spłat pieniężnych pod pewnymi warunkami określonymi w art. 216 k.c. Przepis ten w dawnym brzmieniu ustanawiał pięć kategorii osób uprawnionych do spłat. Po noweli mamy do czynienia tylko z trzema kategoriami takich osób. W tym zakresie nastąpiły zmiany dwojakiej natury: systematycznej i merytorycznej.

Zmiany systematyczne wiążą się z połączeniem dotychczas uprawnionych osób w większą grupę. Dotyczy to pracujących w indywidualnym gospodarstwie rolnym, członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, którzy wnieśli wkład gruntowy i pracują w gospodarstwach tych spółdzielni, osób, które mają kwalifikację do prowadzenia gospodarstwa i wyrażą gotowość podjęcia pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym lub spółdzielni produkcyjnej. Wszystkie wyżej wymienione trzy grupy osób ujęto w jedną, określoną jako współwłaściciele odpowiadający warunkom do nabycia nieruchomości w drodze przeniesienia prawa własności. Pozostałe dotychczasowe grupy, a więc małoletni, uczący się oraz niezdolni do pracy, nie uległy zmianom. Odmienne ujęcie podziału współwłaścicieli uprawnionych do spłat wiąże się ze zmianą merytoryczną treści art. 216 k.c. Przepis ten rozszerzył krąg współwłaścicieli uprawnionych do spłat o osoby stale pracujące bezpośrednio przy produkcji rolnej w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym. Tak ujęty zakres uprawnionych obejmuje poza dotychczasowymi współwłaścicielami dodatkową grupę stale pracujących w państwowych gospodarstwach rolnych, gospodarstwach podlegających różnym przedsiębiorstwom państwowym lub jednostkom organizacyjnym Skarbu Państwa oraz w gospodarstwach osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej.

Spłaty na rzecz współwłaścicieli mających kwalifikację do prowadzenia gospodarstwa rolnego ulegają zawieszeniu tak jak w poprzednim stanie prawnym, z tą tylko różnicą, że zawieszenie trwa do czasu podjęcia pracy w jakimkolwiek gospo-

darstwie bezpośrednio przy produkcji rolnej. Poprzednio prawo do spłat wygasło w ciągu sześciu miesięcy od chwili zniesienia współwłasności, obecnie zaś okres ten został przedłużony i wynosi jeden rok (art. 216 § 3 k.c.).

Współwłaściciele, którym przyznano spłaty i którzy zaprzestali pracy w gospodarstwie rolnym, tracą prawo do spłat, chyba że stali się oni trwale niezdolni do pracy.

Ograniczenia uprawnień do spłat nie mają zastosowania do podziału majątku wspólnego małżonków objętego wspólnością ustawową i umowną. Małżonek, który nie otrzymuje gospodarstwa rolnego w naturze, zachowuje prawo do spłat w pełnej wysokości, choćby nawet nie był rolnikiem ani nie odpowiadał pozostałym warunkom wymienionym w art. 216 k.c. Ten stan rzeczy nie uległ żadnym zmianom.

Podstawy obniżenia spłat zostały utrzymane według dotychczasowych zasad. Zmiany co do osób, którym przypadające spłaty mogą być obniżone, nie mają charakteru merytorycznego, lecz systematyzujący. Przed nowelizacją mogły być obniżone spłaty na rzecz współwłaścicieli określonych w art. 216 § 1 pkt 1, 2 i 5 k.c., natomiast po nowelizacji osoby te zostały objęte jednym ogólnym określeniem osób odpowiadającym warunkom do nabycia nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia prawa własności (art. 216 § 1 pkt 1 k.c.).

Bez zmian pozostały zasady szacunku nieruchomości w celu ustalenia wartości udziałów współwłaścicieli. Szacunek obecnie — tak jak i dawniej — przeprowadza się według przepisów dotyczących sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

*

W drugiej części opracowania przedstawione będą problemy związane z dziedziczeniem gospodarstw rolnych na podstawie ustawy i testamentu, działy spadku, rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności przez posiadacza samodzielnego oraz o odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości przekazanych sądom do rozpoznania, wchodzących w zmodyfikowany zakres unormowań objętych uchyloną ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Dalej będą omówione przepisy międzyczasowe, a na ostatnim miejscu zostaną przedstawione zmiany w przepisach kodeksu postępowania cywilnego dotyczące przeprowadzania licytacji publicznej nieruchomości rolnych.

ANDRZEJ ZIELIŃSKI

ZDOLNOŚĆ DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI PROCESOWYCH PRZEZ OSOBĘ PODDANĄ OPIECE

Artykuł omawia zagadnienia zdolności procesowej jako przestanki procesowej w odniesieniu do powoda i pozwanego, stanowisko opiekuna w zależności od posiadania lub nieposiadania zdolności procesowej przez pupila oraz uprawnienia pupila do występowania w procesie.

I

Przez zdolność procesową rozumie się powszechnie w nauce zdolność do podejmowania czynności procesowych w postępowaniu cywilnym, czyli podejmowanie