

STEFAN RITTERMAN

## Z ZAGADNIENÍ WYKŁADNI NOWYCH PRZEPISÓW O WKŁADACH GRUNTOWYCH W SPÓŁDZIELNIACH PRODUKCYJNYCH

I. Problematyka wkładów gruntowych w spółdzielniach produkcyjnych była przed nową ustawą o spółdzielniach<sup>1</sup> szczególnie skomplikowana i doprowadzała do znacznej różnicy poglądów, zwłaszcza z uwagi na stan źródeł prawnych, jaki istniał przed wejściem w życie tej ustawy.

Chodziło między innymi o to, że — jak wiadomo — tzw. statuty „wzorowe”<sup>2</sup>, na których w latach 1949—1956, a w dużej mierze także w latach 1956—1961 opierały się statuty indywidualne poszczególnych spółdzielni produkcyjnych, wprowadzały pewne nowe instytucje cywilnoprawne, dostosowane do nowych, socjalistycznych stosunków produkcyjnych w powyższych spółdzielniach; instytucje te jednak odbiegały od form prawnych zawartych w prawie rzeczowym, pochodzącym wprawdzie formalnie z 1946 r., opartym jednak w istocie rzeczy jeszcze na przedwojennym projekcie Komisji Kodyfikacyjnej; wypada tu zwłaszcza wymienić takie nowe instytucje, jak nowy typ użytkowania przysługującego spółdzielniom produkcyjnym na gruntach wniesionych przez członków czy własność budynków lub plonów, odrębną od własności gruntu. A istniał przecież wielki spór co do tego, czy statuty „wzorowe” mają w ogóle formalny charakter źródeł prawa, czy mogą przeto uzupełniać, a cóż dopiero „poprawiać” ustawę! Stąd też sprzeczność określonych instytucji statutowego prawa spółdzielczego z prawem ustawowym doprowadzała różnych autorów do różnych rozstrzygnięć w kwestiach zupełnie zasadniczych, zależnie od tego, czy uważali oni statuty „wzorowe” za źródło prawa, które nie będąc wprawdzie ustawą, ma jednak moc ustawy, czy też nie przyznawali tym statutom takiego znaczenia.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 17 II 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. 1961, nr 12, poz. 61).

<sup>2</sup> Trafny termin: statuty „wzorowe” — dla odróżnienia od wydawanych w trybie art. 5 ust. 1 dawnej ustawy o spółdzielniach, statutów „wzorcowych” — wprowadził do literatury prawniczej F. Longchamps w artykule *Rolnicze spółdzielnie produkcyjne w systemie prawa polskiego*, „Państwo i Prawo” 1951, nr 8, s. 237 i nast.

Jeszcze na zorganizowanej przez Komitet Nauk Prawnych w grudniu 1955 r. konferencji naukowej, poświęconej węzłowej problematyce prawnej rolnictwa, niektórzy agraryści polscy domagali się ustawowych rozstrzygnięć, kładących kres niepewnemu, a w każdym razie na dłuższą metę niewygodnemu stanowi źródeł prawnych<sup>3</sup>. Ich dezyderat znalazł jednak realizację dopiero w nowej ustawie z 1961 r. Niemniej zwłoka ta nie powinna nikogo zbyt dziwić, skoro nasze organy prawodawcze mogły uznać za właściwe „odczekać” na pewną stabilizację ruchu spółdzielczo-produkcyjnego na wsi, na pewne jego okrzepnięcie, ażeby dopiero potem utrwalić w ustawie jego prawne formy.

Należy przy tym zważyć, że przepisy o spółdzielczości produkcyjnej włączono — i słusznie — do projektu ogólnej ustawy o spółdzielniach. Wydanie tej ustawy wymagało rozstrzygnięcia — i możliwie jak najszerszego społecznie uzgodnienia rozstrzygnięcia szczególnie trudnych zagadnień z zakresu polityki spółdzielczej, zahaczających nieraz o podstawowe problemy naszej polityki gospodarczej (powiązanie gospodarki spółdzielczej z narodowym planem gospodarczym, pogodzenie idei decentralizacji z ideą centralnego kierownictwa gospodarczego w ustroju socjalistycznym itd.); takie zaś przygotowanie nowego prawa spółdzielczego wymagało znowu czasu.

Nie bez znaczenia dla tempa prac legislacyjnych nad ustawą o spółdzielniach był zapewne i fakt nieukończenia prac nad kodeksem cywilnym, który ze swej natury przede wszystkim jest powołany do rozstrzygnięcia takich podstawowych — dla interesującej nas tu spółdzielczości produkcyjnej — kwestii, jak zagadnienie granic działania zasady *superficies solo cedit* czy problemat tworzenia nowych typów podmiotowych praw rzeczowych, odpowiadających socjalistycznej bazie. Głównie też faktowi wydania ustawy o spółdzielniach przed kodeksem cywilnym i obawie przesądzenia w tej ustawie kwestii należących do kodeksu cywilnego, przypisywać też chyba należy niepożądane luki w uregulowaniu tych stosunków własnościowych spółdzielczości produkcyjnej, które poddano rządowi nowej ustawy.

II. Nowa ustawa nasuwa nauce prawa rolnego bogactwo problematyki, związanej już nie ze stanem źródeł, lecz z nowością instytucji prawnych, a częściowo również ze wspomnianym wyżej fragmentarycznym charakterem uregulowania stosunków własnościowych w spółdzielniach produkcyjnych. Poniżej pragnę rzucić garść uwag, nie pretendujących do rangi syntetycznego opracowania, dotyczących jedynie zagadnień

<sup>3</sup> Por. moje wystąpienie na tej konferencji, streszczone na s. 64 i nast. publikacji *Zagadnienia prawne rolnictwa*, Materiały konferencji naukowej 5—7 grudnia 1955, Warszawa 1956.

wkładu gruntowego na tle nowej ustawy i to niektórych tylko spośród tych zagadnień.

Art. 97 ustawy o spółdzielniach postanawia, że statut spółdzielni produkcyjnej powinien przewidywać, iż członek takiej spółdzielni, posiadający grunty, obowiązany jest wnieść je do spółdzielni jako tzw. wkład gruntowy. Statut może nakazywać wniesienie wszystkich posiadanych przez członka gruntów albo przynajmniej określonej ich części; w szczególności zaś statut może zastrzegać, iż „członkom przysługuje prawo **z a t r z y m a n i a** (rozpaczowanie moje — SR) części gruntów dla potrzeb ich gospodarstwa osobistego jako działek przyzagrodowych" (art. 98 § 1); w przypadku takim statut powinien też określać wielkość działek i sposób ich wydzielania (art. 98 § 2).

Na gruntach wniesionych przez członka powstaje dla spółdzielni prawo użytkowania (art. 100 § 1), do oceny tego prawa należy stosować odpowiednio przepisy pr. rzecz., o użytkowaniu (art. 100 § 2 ustawy o spółdzielniach; vide art. 130 i nast. pr. rzecz.). Statut lub zgodna ze statutem umowa z członkiem może jednak inaczej aniżeli jako użytkowanie, określić prawa spółdzielni na wniesionych gruntach; może je w szczególności określić jako prawo słabsze, a więc obligacyjne, lub też silniejsze, a więc jako własność<sup>4</sup>. Takie odmienne, statutowe lub umowne określenie praw spółdzielni nie narusza charakteru wkładu jako „wkładu gruntowego" i nie uwłacza stosowaniu związanych z wkładem gruntowym przepisów. Należy dodać, że nawet nie wykraczając poza ramy prawa spółdzielczego użytkowania, statut może też przyznać spółdzielni produkcyjnej uprawnienia szersze aniżeli przysługują użytkownikowi z art. 130 i nast. pr. rzecz., może mianowicie przyznać spółdzielni prawo zmieniania przeznaczenia użytkowania gruntu i prawo naruszania jego substancji lub jedno z tych uprawnień, jeśli wymaga tego należyte wykonanie zadań spółdzielni (art. 100 § 3 ustawy).

III. Nasuwają się tu następujące wyjaśnienia. Po pierwsze — ustawa wyraźnie rozstrzygnęła kwestię, czy spółdzielnia nabywa swe prawo użytkowania już z chwilą powstania stosunku członkostwa, czy też, że z tą chwilą powstaje jedynie obowiązek członka wniesienia gruntów do spółdzielni, któremu to obowiązkowi odpowiada li tylko **o b l i g a c y j n e** prawo spółdzielni (wierzytelność), **r z e c z o w e** zaś prawo użytkowania powstaje dopiero z chwilą przejęcia gruntów przez spółdzielnię. Rozstrzygnięcie ustawy polega na przyjęciu drugiej alternatywy

<sup>4</sup> Por. art. 17 § 2 ustawy. Kwestionowaną przed październikowym Plenum KC zdolność prawną spółdzielni produkcyjnych do nabycia ziemi na własność stwierdza wyraźnie art. 6 ust. 1 ustawy z 13/7—1957 „o obrocie nieruchomościami rolnymi" (Dz. U. 1957, nr 39, poz. 172).

(art. 97 zd. 1)<sup>5</sup>. Dokonany przez ustawodawcę wybór ma znaczenie dla praw osób trzecich. W szczególności, jak długo nie nastąpi przejęcie wniesionych gruntów przez spółdzielnię, nie może ona przeciwstawić wierzycielom, którzy tymczasem uzyskaliby zajęcie nieruchomości w trybie art. 666 k. p. c., swych praw jako rzeczowych, może zaś jedynie domagać się udziału w cenie kupna w trybie art. 816 § 1 p. 8. I tu uwaga: jeśli już poprzestać na obligacyjnym charakterze praw spółdzielni do chwili przejęcia gruntów, stanowiących przedmiot wkładu, to czy nie należałoby powyższych praw, przy odpowiedniej okazji ustawodawczej, jakoś wzmocnić na terenie postępowania egzekucyjnego, jako praw związanych z przebudową ustroju rolnego (por. na przykład art. 732 p. 2 k. p. c.).

IV. Jak powiedziano, statuty poszczególnych spółdzielni mogą zastrzegać dla członków prawo „zatrzymania” części gruntów na tzw. działki przyzagrodowe. Określenie „prawo z a t r z y m a n i a”, użyte w art. 98 § 1 ustawy, nie wydaje mi się trafne; w kontekście oznacza ono bowiem, że o działce przyzagrodowej można mówić tylko wtedy, gdy grunt, który ją stanowi, w ogóle nie został wniesiony. Tymczasem *ex ratione legis* należy niewątpliwie przyjąć, że z działką przyzagrodową mamy do czynienia także wówczas, gdy spółdziałca zgodnie ze statutem danej spółdzielni wnosi cały swój grunt do spółdzielni, a otrzymuje od niej dla potrzeb gospodarstwa osobistego działkę przyzagrodową, wykrojoną z tego samego lub nawet innego gruntu, pod nowym tytułem prawnym, a mianowicie pod tytułem użytkowania, obciążającego spółdzielcze prawo użytkowania.

Co więcej — nie czym innym, jak działką przyzagrodową jest *ex ratione legis* działka, jaką dla potrzeb gospodarstwa osobistego pod podobnym tytułem prawnym: użytkowania na użytkowaniu, otrzymuje na podstawie specjalnego, ustawowo dopuszczalnego postanowienia statutowego spółdziałca *bezrolny*.

Tymczasem w następstwie zacytowanego wyżej sformułowania ustawy trzeba będzie w obu wymienionych wypadkach mówić o działkach, otrzymanych tytułem użytkowania na użytkowaniu, jako o działkach przyzagrodowych tylko *per analogiam* i tylko *per analogiam* stosować do tych działek przepis art. 98 § 2 ustawy czy przepisy innych ustaw, nawiązujących do terminologii i pojęć ustawy o spółdzielniach. Komplikacja

<sup>5</sup> Wobec wydania w Związku Radzieckim ostatniego wzorcowego statutu artelu rolnego w 1935 r., a więc już po ukończeniu masowej kolektywizacji rolnictwa i w ogólności po zbudowaniu socjalistycznych stosunków produkcyjnych w społeczeństwie radzieckim, rozróżnienie wymienionych w tekście alternatyw nie odegrało przy wykładni odnośnego art. 2 powyższego statutu praktycznej roli.

formalna chyba zgoła niepotrzebna<sup>6</sup>; nie wywoła jednak ona przy stosowaniu przepisów poważniejszych kłopotów, skoro dobrze wiadomo, jaka jest intencja ustawodawcy.

V. Powstają natomiast istotne trudności, gdy trzeba bliżej określić charakter praw, przysługujących członkowi spółdzielni na działkach przyzagrodowych, nie objętych brzmieniem art. 98, tzn. na działce przyzagrodowej otrzymanej z wniesionych gruntów niejako z powrotem od spółdzielni i na działce przyzagrodowej bezrolnego.

Ex ratione legis prawa członka powinny tu mieć charakter praw bezwzględnych o typie rzeczowym, obciążających prawo spółdzielczego użytkownika. W przepisach prawa rzeczowego znajdujemy wprawdzie odpowiednią konstrukcję użytkownika praw (art. 162 § 1 pr. rzecz.); związana z nimi dyspozycja ustawowa o stosowaniu przepisów o użytkowaniu rzeczy ruchomych (§2 tegoż artykułu) jest jednak nieadekwatna do natury użytkownika działki przyzagrodowej, mimo że ustawa mówi tylko o stosowaniu odpowiednim. Tak w szczególności trudno do użytkownika działki zastosować przepis art. 136 pr. rzecz. o nabyciu praw w dobrej wierze, trudno z drugiej strony przepis ten zupełnie zignorować. Natomiast przepisy o użytkowaniu rzeczy nieruchomych nadawałyby się, ex ratione legis, do analogicznego zastosowania w odniesieniu do użytkownika działki, obciążającego użytkownika spółdzielcze; cóż, kiedy temu zdaje się stać na przeszkodzie powołana dyspozycja art. 162 pr. rzecz.

Z opisanej sytuacji pomaga, moim zdaniem, wybrnąć inne postanowienie tegoż art. 162 pr. rzecz., że mianowicie zawartą w nim dyspozycję o odpowiednim stosowaniu przepisów o użytkowaniu rzeczy ruchomych należy wykonywać tylko w braku przepisów szczególnych. W związku z tym postanowieniem art. 162 nasuwa się bowiem koncepcja interpretacyjna, że jeśli by zastosować do omawianego wypadku użytkownika członka analogię z art. 100 § 2 ustawy o spółdzielniach — który do użyt-

<sup>6</sup> S. Breyer stara się ominąć powyższą komplikację w ten sposób, że traktuje otrzymanie od spółdzielni działki przyzagrodowej przez spółdzielcę, który wniósł przedtem do spółdzielni wszystkie swe grunty, jako jedną z form „zatrzymania” przezeń gruntu (*Nieruchomości w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych*, „Nowe Prawo” 1961, nr 7—8, s. 853). Ale po pierwsze: trudno mówić o „zatrzymaniu” gruntu własnego wtedy, gdy wniesiono grunt A, a otrzymano na działkę przyzagrodową grunt B. Po drugie: „zatrzymaniem” gruntu zgoła już nie można nazwać otrzymanie działki przez bezrolnego, który żadnego gruntu nie wniósł. Nie można zatem do działki pierwszego czy drugiego rodzaju stosować art. 98 § 2 ustawy wprost, a tylko per analogiam!

Art. 233 § 1 projektu kodeksu cywilnego z 1961 roku wyraźnie przewiduje możliwość wydzielania działek przyzagrodowych z gruntów użytkowanych przez spółdzielnię produkcyjną.

owania spółdzielni nakazuje odpowiednio stosować przepisy o użytkowaniu nieruchomości — to uzyskalibyśmy w drodze takiej analogii pożądany *ex ratione legis* nakaz stosowania do naszego użytkowania na użytkowaniu przepisów o użytkowaniu nieruchomości, a nie ruchomości; nakaz zaś taki można by traktować jako „przepis szczególny”, zwalniający od stosowania krępującej nas dyspozycji art. 162 pr. rzecz. Jak jednak poniżej będzie mowa, stosowanie analogii przy określaniu typów rzeczowych praw podmiotowych — jeśli jej stosowania nie nakazuje wprost ustawa — nasuwa wątpliwości natury zasadniczej, mogące podważyć wartość opartych na takiej analogii rozwiązań.

VI. Z kolei wyłania się kwestia, czy użytkownik działki przyzagrodowej (podmiot „użytkowania na użytkowaniu”) staje się właścicielem wzniesionego na niej budynku. Równolegle wyłania się problem, czy użytkownik taki staje się od razu właścicielem drzew i roślin zasadzonych albo zasianych przez niego na działce w czasie trwania użytkowania, czy też — na podobieństwo podmiotu użytkowania z art. 130 i nast. pr. rzecz. — staje się ich właścicielem dopiero z chwilą odłączenia (por. art. 139 pr. rzecz.).

Aż się prosi, by tu zastosować analogię do art. 101 ustawy o spółdzielniach i w następstwie przyjąć pierwszą z wyróżnionych powyżej alternatyw; wyłaniają się tu jednak podobne trudności, z jakimi spotkaliśmy się przy ocenie samego charakteru prawnego użytkowania przez członka działki przyzagrodowej, obciążonej użytkowaniem spółdzielczym. Trudności te występują jednak w omawianej obecnie kwestii ze zwiększoną siłą, skoro chodzi w niej o zagadnienie tworzenia nowych zgoła przedmiotów praw rzeczowych, i to wbrew zasadzie *superficies solo cedit*, szczególnie sztywnej w rzędzie zasad, typizujących podmiotowe prawa rzeczowe i układających je w pewien ustawowy ekskluzywny katalog.

Zdaniem moim, z czysto pojęciowego punktu widzenia zasada ustawowego katalogu praw rzeczowych nie wyłącza stosowania analogii, jeśli traktować analogię jako jeden ze sposobów ustalania woli ustawodawcy czy ustawy, a nie jako suwerenną funkcję sędziowską na modłę jej ujęcia przez wielu burżuazyjnych przedstawicieli kierunków socjologicznych w nauce prawa, a zwłaszcza przez amerykańskich realistów. Mniemam, że w samej rzeczy analogia ustala normę prawną na równi z wykładnią tzw. logiczną, choć — jak wiadomo — w swoisty, bardziej skomplikowany sposób<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Pomijając kwestię sformułowania, teza ta jest dość powszechnie w nauce socjalistycznej przyjęta. Nie mam więc potrzeby jej na tym miejscu bliżej analizować i uzasadniać.

A jeżeli tak, to można uznać wyniki analogii legis — nie iuris — za rozszerzenie, a nie za naruszenie ustawowego katalogu praw rzeczowych<sup>8</sup> i na tej podstawie można dopuścić do analogicznego stosowania przepisów o użytkowaniu spółdzielni — w szczególności art. 101 oraz art. 100 § 2 — do użytkowania działki przyzagrodowej i uznać budynki wzniesione na cudzym gruncie lub drzewa i rośliny na niej wyhodowane za przedmiot własności członka, odrębny od gruntu.

Powiedzieliśmy: można. Ale trzeba dodać, że można, lecz... od biedy. Z idei bowiem, której służy zasada ustawowego katalogu praw rzeczowych, wynika dyrektywa dla ustawodawcy, ażeby nie stawiał interpretatora w sytuacji, w której musi on przy ustalaniu tego katalogu uciekać się do ostateczności. Wynika też dyrektywa dla interpretatora, by traktował analogię (z ustawy) przy takim ustalaniu za ostateczność, której należy unikać. Ostateczność taka w omawianej kwestii zachodzi, skoro naprawdę trudno nie zagwarantować spółdzielcy własności na wzniesionych przezeń na działce przyzagrodowej budynkach lub zasianych czy zasadzonych przezeń roślinach, jeśli ustawa gwarantuje podobną własność na budynkach i roślinach samej spółdzielni. Jesteśmy więc w charakterze komentatora ustawy chyba rozgrzeszeni. Natomiast możemy mieć pewną pretensję do ustawodawcy o nie dość dokładne przestrzeganie opisanych dyrektyw legislacyjnych, szczególnie ważnych z punktu widzenia ustawowej techniki zabezpieczenia praworządności. Rzecz się jednak da uzupełnić w kodeksie cywilnym, czego wypadałoby sobie gorąco życzyć. Jednakże projekt kodeksu cywilnego z 1961 roku, zajmując się omawianym przypadkiem w art. 233 § 2, nie rozstrzyga w nim dostatecznie jasno, jakie właściwie prawa przysługują użytkownikowi działki przyzagrodowej w związku z wzniesieniem przez niego budynku.

VII. Jak wspomniano, sama ustawa w wyraźnym przepisie przełamuje zasadę superficies solo cedit w odniesieniu do praw samej spółdzielni na wzniesionych przez nią budynkach i wyhodowanych roślinach. Przedmioty te stanowią własność spółdzielni, choć jej prawa do odnośnego gruntu, wniesionego przez członka, mają jedynie charakter użytkowania. Stąd powstaje pewien konflikt w przypadku ustania stosunku członkostwa i wycofania przez członka (lub jego spadkobierców) wkładu gruntowego: jeśli bowiem dany grunt miałby być zwrócony in specie, to spółdzielcze prawo własności do budynku zawisłoby w powietrzu i ograniczyłoby się do jakiegoś ius tollendi. Konflikt może jednak, moim zdaniem, znaleźć rozwiązanie w ten prosty sposób, że spółdzielnia

<sup>8</sup> Analogia iuris nie może tu wchodzić w grę, bo koncesja na jej rzecz doprowadziłaby wręcz do unicestwienia ekskluzywności katalogu praw rzeczowych.

wskaże ustępującemu członkowi w trybie art. 104 § 2 ustawy inny grunt jako zamienny, powołując się słusznie na to, że potrzeby gospodarki zespołowej, właśnie ze względu na budynki, sprzeciwiają się wydzielению gruntu in specie. Możliwości zastosowania w tym przypadku art. 73 § 2 pr. rzecz. na korzyść spółdzielni nie widzę<sup>9</sup>.

Inny jest charakter i ostrze konfliktu w przypadku gdy grunt, na którym spółdzielnia wzniosła budynek, wraca bezwarunkowo do wła-

<sup>9</sup> Widzi ją Breyer, hołdując wyrażonej w znanym orzeczeniu Sądu Najwyższego z 25 V 1955 r., zapadłemu w składzie 7 sędziów (OSN 92 z 1956 r.), teorii, że dobra wiara z art. 73 § 2 pr. rzecz. — to oparte na obiektywnych przesłankach przekonanie posiadacza, że jego posiadanie niczyjzego prawa nie narusza (por. głosę tegoż autora „Państwo i Prawo” 1957, nr 3, s. 660 i nast.). Na tej podstawie zajmuje nasz autor stanowisko, że jeśli spółdzielnia wzniosła na wniesionym przez członka gruncie budynki o znacznie wyższej wartości od działki podbudynkowej, to spółdzielnia przysługuje prawo wykupu z art. 73 § 2 pr. rzecz. (*Nieruchomości w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych...*, op. cit., s. 859).

Zdaniem moim — którego nie mogę tu bliżej uzasadnić — „dobra wiara” w sensie ustalonym przez cytowane wyżej orzeczenie jest obiektywną oceną obiektywnego stanu faktycznego i z dobrą wiarą w sensie subiektywnego przekonania, mającego w oczach oceniającego podmiotu zastąpić braki w obiektywnej sytuacji, niewiele ma wspólnego. A przecież, jeśli trzymać się prawidłowej dyrektywy interpretacyjnej, że terminowi „dobra wiara” należy przypisać jednolite w prawie rzeczowym znaczenie (por. art. 301, 302, 311 tego prawa) to wybór między rozróżnionymi wyżej znaczeniami musi przy wykładni art. 73 § 2 paść chyba na pojęcie subiektywnej, a nie obiektywnej „dobrej wiary”.

Jeśliby jednak nawet, na tle kłopotów związanych z nieformalnym obrotem gruntami chłopskimi (por. w tej mierze S. Piątowski, *Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi*, Warszawa 1961, s. 120 i nast.), uznać wykładnię Sądu Najwyższego w kontekście z rodzajem spraw, jakich ona dotyczy, za usprawiedliwione wypełnianie tzw. niewłaściwej luki w ustawie, to wydaje mi się, że posunęlibyśmy się za daleko, jeśli byśmy w nawiązaniu do powyższej wykładni odmówili członkowi prawa do zwrotu gruntu na tej podstawie, że spółdzielnia wzniosła na nim budynek o znacznie wyższej wartości. Przecież o żadnej luce w przepisach prawa nie może tu być mowy, skoro w jednej i tej samej ustawie — ustawie o spółdzielniach — przewidziano wnoszenie przez spółdzielnię własnego budynku na cudzym, członkowskim gruncie (art. 101) i prawo członka do zwrotu wkładu gruntowego, nie uzależnione od okoliczności, czy na gruncie wzniesiono budynek, czy też nie (art. 104 § 2). Dlatego w poruszanej kwestii przyjmuję rozwiązanie podane w tekście, zabezpieczające, moim zdaniem dostatecznie, interesy spółdzielni jako właściciela wzniesionego przez siebie budynku. Gdyby zaś i to rozwiązanie w jakimś wyjątkowym przypadku miało zawieść, to trzeba by dla ubezszkudzenia prawa członka do żądania zwrotu wniesionego gruntu uciec się do tej wyjątkowej instytucji, jaką jest zakaz nadużycia prawa z art. 3 p.o.p.c.

Przedstawione trudności interpretacyjne usuwa ostatni projekt kodeksu cywilnego, stanowiąc w art. 131 § 2, że „w razie wygaśnięcia użytkowania gruntu, działka gruntu, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, może być przez spółdzielnię przejęta na własność za zapłatą wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania”.

ściciela z powodu rozwiązania spółdzielni. Wtedy istotnie znajdzie zastosowanie art. 73, ale nie § 2, tylko § 1, i nie na korzyść spółdzielni, tylko na rzecz właściciela gruntu. Budynek w drodze akcesji stanie się jego własnością, skoro wobec rozwiązania spółdzielni oparty na art. 101 ustawy o spółdzielniach rozdział własności gruntu i budynku przestanie działać, a wróci do życia zasada superficies solo cedit. Spółdzielnia w likwidacji przysługiwać jednak będzie roszczenie o zwrot niesłusznego zubożenia w postaci określonej w cytowanym przepisie prawa rzeczowego.

VIII. Z postanowień ustawy dotyczących wkładu gruntowego wyłączone są iure dispositivo grunty pod budynkami i same budynki. W braku mianowicie odmiennych postanowień statutowych — oraz niesprzecznych z nimi postanowień umownych — budynki są w myśl art. 106 ustawy o spółdzielniach przedmiotem wkładów, odrębnych od wkładów gruntowych, to jest przedmiotem tzw. innych wkładów; ex ratione legis należy zaś przyjąć, że losy prawne działki podbudynkowej są związane z wkładem budynku, a przeto nie stanowią wkładu gruntowego, podlegającego odrębnemu reżimowi. Jak działka podbudynkowa, tak i sam budynek są przedmiotem wkładu tylko quoad usum; na budynku może więc powstać dla spółdzielni produkcyjnej tylko prawo użytkowania; wynika to a contrario z art. 109 ustawy (por. także art. 110), jak również z refleksji, że ustawa nie przewiduje przeniesienia działki podbudynkowej na własność, nie ma zaś żadnej w zasadzie racji, ażeby spółdzielnia miała na działce nabywać tylko użytkowanie, a równocześnie na budynku — własność. Budynek wraz z działką podbudynkową stanowi więc jednolity wkład „inny”, na którym spółdzielnia nabywa prawo użytkowania i który wraz z działką podlega — w razie ustania członkostwa — zwrotowi in specie zgodnie z art. 110 ustawy<sup>10, 11</sup>.

<sup>10</sup> Breyer zalicza budynki do „wkładów gruntowych” lub też do „innych wkładów”, zależnie od tego, czy działka podbudynkowa została przez członka wniesiona do spółdzielni w charakterze wkładu gruntowego, czy też nie (*Z problematyki cywilistycznej rolniczych spółdzielni produkcyjnych*, „Nowe Prawo” 1961, nr 10, s. 1243). A więc o sytuacji prawnej budynków miałoby według Breyera — w istocie rzeczy — decydować oświadczenie woli członka w przedmiocie poddania budynku reżimowi prawnemu wkładu gruntowego lub reżimowi wkładu „innego” z art. 106 i nast. ustawy.

Stanowisko to nie wydaje mi się adekwatne do postulatów życia prawnego, z którymi musi się liczyć ustawodawca. Przecież trudno od spółdzielcy wymagać, ażeby wnosząc do spółdzielni budynek jako wkład, oświadczał, jakiemu chce go poddać reżimowi. Spółdzielca wie to tylko, że wnosi i chce wnieść grunt rolniczy lub budynek, ten ostatni z reguły oczywiście wraz z działką podbudynkową; resztę powinien za spółdzielcę, przynajmniej iure dispositivo, postanowić ustawodawca, ewentualnie zaś zdecydować statut. Otóż, moim zdaniem, ustawa o spółdzielniach w art. 106, w świetle jego tzw. logicznej wykładni, istotnie postanawia iure dis-

IX. Nie przyjmując nabycia przez spółdzielnię na własność wniesionych przez członka, w charakterze „innego wkładu”, budynków, odrzucamy możliwość stosowania w tej mierze analogii z art. 101, dotyczącego budynków wzniesionych na wkladzie gruntowym. Stosowanie tej analogii byłoby, moim zdaniem, nieuzasadnione wobec różnicy w sytuacji gospodarczej i w związanej z tą sytuacją ratio legis. Inna jest bowiem ocena sytuacji gdy członek wnosi grunt z wzniesionym już na nim budynkiem, a inna gdy dopiero później wznosi budynek spółdzielnia własnym kosztem.

Niemniej, moim zdaniem, z art. 101 można per analogiam wysnuć dla wnoszonych budynków tę zasadę prawną, że jeśli spółdzielnia

positivo, że jeśli członek wnosi do spółdzielni budynek, to stanowi on — wraz z działką podbudynkową — wkład „inny” w rozumieniu ustawy, bez potrzeby poddawania go przez członka właściwemu dla wkładów „innych” reżimowi w drodze odpowiedniego oświadczenia woli.

Odmierna reguła może wynikać ze statutu lub ze zgodnego ze statutem porozumienia spółdzielni z członkiem. Odmierna reguła może w szczególności wynikać z tych źródeł w sposób dorozumiany, a mianowicie na tle określonej sytuacji faktycznej: oto jeśli budynek gospodarczy niewielkiej wartości stoi wśród łąk czy hał, służąc jako pomieszczenie dla zwierząt hodowlanych, to trzeba będzie w braku odmiennego postanowienia statutu lub odmiennego porozumienia stron przyjąć, że ma on być przedmiotem wkładu wraz z gruntami, wśród których jest położony, że więc ma stanowić część wkładu gruntowego.

Zagadnieniem budynków zajął się Breyer częściowo również w poprzednim artykule (*Nieruchomości w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych...* op. cit., s. 353). Odnośne wywody Breyera nie wydają mi się jednak całkiem jasne. Autor stwierdza bowiem, że budynki gospodarcze w zagrodzie nie mogą stanowić wkładu. Z następnego jednak zaraz zdania zdaje się wynikać odmienny pogląd autora, że mianowicie nie mogą one stanowić przedmiotu wkładu gruntowego, mogą natomiast stanowić przedmiot wkładu „innego”. Zdaniem moim, budynki, o których mowa, mogą być przedmiotem zarówno gruntowego, jak „innego” wkładu; skoro bowiem ustawa mówi w art. 106 ogólnie o „budynekach” a nie wyłącza spod działania tego przepisu budynków gospodarczych w zagrodzie, to lege non distinguente non nobis est distinguendum. Wszelkie w tej mierze zróżnicowanie może, zdaniem moim, polegać tylko na quaestio facti.

<sup>11</sup> Jednolitym przedmiotem użytkowania jest tu więc grunt wraz z budynkiem. Gdyby jednak nawet za Breyerem (*Z problematyki cywilistycznej rolniczych spółdzielni produkcyjnych*, op. cit., s. 1244) ograniczyć użytkowanie tylko do budynku (przy czym autor nie daje odpowiedzi na pytanie, jak może istnieć w normalnej sytuacji użytkowanie budynku, bez jakiegoś prawa do gruntu pod budynkiem), to i tak nie można by przyjąć jego konstrukcji, że przedmiotem użytkowania jest sam tylko budynek jako część składowa nieruchomości, bez gruntu. Niesłuszność tej konstrukcji wynika zarówno z ogólnych zasad prawa rzeczowego, jak i z art. 130 tego prawa, który mówi o użytkowaniu rzeczy, a nie części rzeczy. Art. 132 pr. rzecz., na który się Breyer powołuje, wyraźnie powiada o ograniczeniu, do oznaczonej części nieruchomości, wykonywania użytkowania, a nie samego prawa użytkowania. A to oczywiście nie jest jedno i to samo.

i spółdzielcom to będzie dogadzać, a statut lub umowa tak postanowią, to może spółdzielca, wbrew odmiennym zasadom prawa rzeczowego, przenieść na własność spółdzielni budynek nie tylko wraz z własnością działki podbudynkowej, ale i w ten sposób, że przeniesie na własność spółdzielni sam budynek, a działkę tylko na użytkowanie. W uzasadnieniu tego poglądu wypada podnieść, że skoro w art. 101 została w odniesieniu do budynków raz przełamana zasada superficies solo cedit, to nie ma powodu, by nią krępować spółdzielców tam, gdzie w sferze tych samych zagadnień — ufundowania przez nich majątku spółdzielni — zechcą się od niej oderwać i przenieść na własność spółdzielni określony budynek bez gruntu.

Nie będzie to jednak „wkład inny” budynku w rozumieniu ustawy, a związane z taką sytuacją prawną kwestie trzeba będzie rozstrzygać, w braku postanowień statutu lub umowy, według ogólnych przepisów prawa cywilnego, według zaś postanowień ustawy o „wkładach innych” — tylko w drodze ostrożnej analogii. Wynikną stąd niełatwe problemy przy ustaniu członkostwa, zbyt jednak szczegółowe, by się nimi tu zajmować<sup>12</sup>.

X. Zagadnienie zindywidualizowania gruntu, podlegającego wydaniu przez spółdzielnię z tytułu zwrotu wkładu gruntowego, zostało przez ustawę rozstrzygnięte w sposób wzmacniający w pewnym stopniu — w porównaniu z unormowaniem przez dawne statuty „wzorowe” — własnościowy charakter praw członka na tych wkładach. Dotyczący art. 104 § 2 brzmi: „Członek wycofujący swój wkład może otrzymać ten sam grunt, który wniósł, jeśli potrzeby gospodarki zespołowej nie stoją temu na przeszkodzie. W przeciwnym przypadku otrzymuje inny grunt, z uwzględnieniem interesów obu stron”.

Naprzód mała poprawka stylizacji przepisu dla uwydatnienia istotnej jego treści. Oto, skoro „w przeciwnym wypadku” członek otrzymuje inny grunt, należy, moim zdaniem, przyjąć, że jeśli potrzeby gospodarki zespołowej nie stoją na przeszkodzie, to członek powinien, a nie tylko „może” otrzymać ten sam grunt. Członek ma więc w przypadku braku wskazanych wyżej przeszkód prawo do otrzymania gruntu in specie. Oczywiście, w drodze porozumienia ze spółdzielnią może z tego prawa w tej czy innej mierze uczynić ustępstwo.

Zwrot gruntu in specie nie zależy zatem — w braku przeszkód, o których mowa w cytowanym przepisie — od uznania organów spółdzielni

<sup>12</sup> W szczególności powstanie — analogiczna do poruszonej wyżej, a istniejącej na gruncie art. 101 ustawy — kwestia wpływu ustania członkostwa na spółdzielcze prawo własności budynku w związku z brakiem własności działki podbudynkowej.

(czy też organów administracji, jeśli — jak to resort Ministerstwa Rolnictwa dotąd praktykował — zwrot miałby następować w drodze prawno-administracyjnej wymiany gruntów)<sup>13</sup>. Trzeba jednak zaznaczyć, że praktyczny zasięg prawa członka do zwrotu gruntu in specie maleje, im większa jest spółdzielnia. Im ona bowiem większa, tym więcej zasada koncentracji spółdzielczego masywu gruntowego, podyktowana względami techniki rolnej, stać będzie na przeszkodzie wydzieleniu gruntu in specie.

Następnie — wzmożenie własnościowego charakteru praw członka do wkładu gruntowego znajduje wyraz w zasadzie, że także w owym „przeciwnym wypadku”, tj. gdy potrzeby gospodarki spółdzielczej stoją na przeszkodzie zwrotowi in specie, należy przy wydzieleniu zwracanej działki uwzględnić interesy obu stron. Jest to dyrektywa bardzo ogólna, ale jednak — należy się spodziewać — mogąca mieć praktyczne znaczenie. W szczególności wydzielając działkę na skraju gruntów spółdzielni jej organy powinny dążyć do tego, by znajdowała się ona możliwie blisko zagrody byłego członka czy jego pozostałych gruntów, lub też gruntów jego rodziny.

XI. Kto w przypadku sporu ma określić sposób dokonania zwrotu wkładu gruntowego — sądy czy organa administracji?

Prawo spółdzielcze jest w zasadzie częścią prawa cywilnego, przy tym stosunki własnościowe spółdzielni mają par excellence cywilistyczny charakter; toteż i stosunkom dotyczącym zwrotu wkładu gruntowego należy przyznać charakter cywilistyczny i w konsekwencji uznać sądy powszechne za właściwe w myśl art. 2 k. p. c. do rozstrzygania sporów, powstałych na tle tych stosunków<sup>14</sup>. Teoretycznie nic jednak nie stoi, moim zdaniem, na przeszkodzie, by w drodze ustawy (a nie aktu normatywnego niższego rzędu) przekazać sprawę zwrotu organom administracji; kompetencja sądów dla spraw cywilnych nie jest bowiem z punktu widzenia postulatów praworządności regułą, nie dopuszczającą wyjątków.

XII. Grunt może wnieść do spółdzielni nie tylko właściciel, lecz także posiadacz<sup>15</sup>. W braku odmiennego postanowienia ustawy należy przyjąć, że w myśl zasady *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet*,

<sup>13</sup> Por. zarządzenie nr 1 ministra rolnictwa z 9 I 1952 r. w sprawie wykonania postanowień art. 4 ust. 2 i 14 ust. 4 dekretu z 16 VIII 1949 r. o wymianie gruntów (Dz. Urzęd. Min. Rolnictwa z 1952 r., nr 1, poz. 1).

<sup>14</sup> Podobnie H. Świątkowski w artykule *Nowe uregulowanie sytuacji prawnej rolniczych spółdzielni produkcyjnych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 1961, nr 5, s. 153).

<sup>15</sup> Bliżej w przedmiocie prawa wnoszenia do spółdzielni posiadanych gruntów cudzych patrz Breyer, *Nieruchomości w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych*, op. cit., s. 854 i nast.

spółdzielnia uzyskuje w przypadku wniesienia gruntu przez posiadacza prawo użytkowania li tylko na posiadaniu<sup>16</sup>. Niemniej w świetle art. 104 § 3 ustawy prawo spółdzielni do zamiany gruntów przy zwrocie wkładu gruntowego dotyczy także przypadku gruntu wniesionego przez posiadacza; jeśli spółdzielnia z prawa zamiany skorzysta, posiadacz, który wkład gruntowy wycofał, kontynuuje na nowym gruncie swe posiadanie, jako prowadzące do zasiedzenia. Stąd zaś wniosek, że z chwilą wydzielenia posiadaczowi działki zamiennej własność właściciela tej działki zostaje przez ustawę przeniesiona na działkę pierwotną, a równoległe prawo właściciela działki pierwotnej — na działkę nowo wydzieloną.

Jest to pewne ograniczenie praw obu właścicieli i wiążące się z tymi prawami zasady: *nemo plus iuris...* Trzeba jednak zaznaczyć, że właścicielem działki nowo wydzielonej — którego prawa ulegają przeniesieniu na działkę pierwotną — jest członek spółdzielni (przynajmniej z reguły), podpisujący statut i poddający się jego rygorom. Co się zaś dotyczy ograniczenia praw właściciela gruntu pierwotnie wniesionego, można to ograniczenie uważać za *quantité negligéable*, do której można śmiało zastosować zasadę: *de minimis non curat praetor* i nie mieć o to do ustawodawcy pretensji.

XIII. Z kwestią praw osób trzecich wiąże się ostatnia moja uwaga w niniejszym artykule, dotycząca hipotecznego ujawnienia spółdzielczego prawa użytkowania wkładu gruntowego. Wprawdzie w świetle art. 100 § 1 ustawy o spółdzielniach prawo to powstaje bez wpisu, a nawet — wbrew regule art. 113 § 1 pr. rzecz. — bez zachowania formy notarialnej dla oświadczenia właściciela wkładu, jednakże zgodnie z ogólnymi zasadami, dotyczącymi ograniczonych praw rzeczowych, może ono być do księgi wieczystej wpisane. Spółdzielnie zaś powinny dokonania takich wpisów dopilnowywać dla uchronienia się od następstw zasady działania nabywców w zaufaniu do ksiąg wieczystych, która — w braku odmiennych postanowień ustawowych — i przeciw spółdzielniom produkcyjnym jest stosowana.

<sup>16</sup> Jak w innej pracy starałem się wykazać, posiadanie jest *sui generis* prawem podmiotowym. Nie ma żadnych przeszkód, przeciwnie, wszystko przemawia za tym, ażeby wbrew tradycji cywilistycznej — sięgającej czasów, kiedy ogólna teoria prawa była jeszcze zgoła niewykształcona — uważać posiadanie (a raczej sytuację prawną związaną z posiadaniem) za prawo podmiotowe i to nie li tylko za domniemane podmiotowe prawo — jak rzecz ujmuje A. Stelmachowski (*Istota i funkcja posiadania*, Warszawa 1958, s. 57 i nast.) — lecz za najzupełniej realne prawo, mające swój podmiot, swoją treść normatywną i swój interes u jej podstawy. Tyle tylko, że jest to prawo prowizoryczne, w przeciwieństwie do praw podmiotowych dochodzonych *in petitorio*. W tym oświetleniu konstrukcja „użytkowania na posiadaniu” znajduje teoretyczne uzasadnienie.