

Wniesienie wkładu gruntowego na współwłasność do rolniczych spółdzielni produkcyjnych po nowelizacji kodeksu cywilnego

Contribution of Land for Co-Ownership to Farmers' Production Cooperatives After Amendments to the Civil Code

The latest amendment to the Civil Code which came into force on June 30, 2022, changes the law regarding the requirement of a notarial deed when contributing land to a farmers' production cooperative for the land to become co-owned by the existing owners. In the contemporary socio-economic reality, the exception referred to in Art. 159 of the Civil Code, did not fulfil its goals. The amendment will increase the legal certainty of real estate transactions, which will be concluded under general rules, in the form of a notarial deed as outlined in Art. 158 of the Civil Code. At the same time, the legislator did not provide for the repeal of Art. 277 § 2 of the Civil Code, which excludes establishing usufruct for the benefit of a farmers' production cooperative from the obligation to perform it by signing a notarial deed.

Marta Stepnowska

*doktor nauk prawnych
Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II*

ORCID – 0000-0003-3607-1786

e-mail: mstepnowska@o2.pl

Słowa kluczowe:
rolnicza spółdzielnia produkcyjna, wkład
gruntowy, akt notarialny, nowelizacja,
użytkowanie

Key words:
farmers' production cooperative, land
contribution, contribution, notarized deed,
amendment, usufruct

<https://doi.org/10.36128/priw.vi41.505>

1. Uwagi ogólne

Prezydent RP 27 grudnia 2021 r. podpisał ustawę z 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹. Nowelizacja, w omówionym zakresie weszła w życie 30 czerwca 2022 roku i zawiera m.in. zmiany, co do wymogu formy aktu notarialnego w przypadku gruntów wniesionych, jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej, mających stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli. Przedmiotem niniejszego artykułu jest przedstawienie i ocena zmian, które weszły w życie na mocy powyższej ustawy.

Pojęcie i funkcjonowanie rolniczych spółdzielni produkcyjnych

1 Dz.U. z 2021 r. poz. 2459.

uregulowane jest w art. 138-172 pr.spółdz. Wśród spółdzielni produkcji rolnej wyróżnia się rolnicze spółdzielnie produkcyjne oraz inne spółdzielnie produkcji rolnej². Są one dobrowolnym zrzeszeniem, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność o charakterze rolniczym. Jedną z podstawowych cech odróżniających rolniczą spółdzielnię produkcyjną, od innych form zespołowego prowadzenia działalności gospodarczej w rolnictwie, jest obowiązek przekazania przez członków spółdzielni w jej użytkowanie posiadanych wkładów gruntowych.

Przeważającą odmianę użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne stanowi użytkowanie gruntów członków spółdzielni wnoszonych do spółdzielni jako wkład gruntowy, według wymogów statutu lub zawartej umowy. Stosuje się wówczas przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa spółdzielczego. Należy równocześnie zauważyć, że przepisy Prawa spółdzielczego regulują zasadniczo tryb wniesienia i wycofania wkładu oraz związane z tym korporacyjne prawa i obowiązki członków spółdzielni. Natomiast uregulowaniu kodeksowemu podlega użytkowanie wniesionych gruntów³.

2. Stan prawny przed nowelizacją kodeksu cywilnego

Zgodnie z art. 159 Kodeks cywilny przed nowelizacją przepisów o obowiązku zachowania formy aktu notarialnego nie stosuje się w wypadku, gdy grunty wniesione jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej mają stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli. Przedmiotowy przepis stanowił odstępstwo od konieczności zachowania formy aktu notarialnego w przypadku czynności wniesienia do rolniczej spółdzielni produkcyjnej wkładu gruntowego przez jej członka na współwłasność wszystkich członków spółdzielni. Artykuł 159 k.c. stanowił wyraz uprzywilejowania spółdzielczości rolniczej i przejaw preferencji ustawowych kreowanych na ich rzecz⁴. *Ratio* wprowadzonego rozwiązania sprowadzało się do zmniejszenia wymagań formalnych (i związanych z nimi kosztów) przy przystąpieniu do rolniczej spółdzielni rolnej i stanowił wyjątek od zasady wymienionej w art. 158 k.c.

2 Por. Henryk Cioch, *Prawo spółdzielcze* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2011), 125 i n.

3 Zob. Edward Gniewek, *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*, t. IV, red Edward Gniewek (Warszawa: C. H. Beck, 2021), 199.

4 Zob. Jerzy Jacyszyn, „Przekazywanie zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe gminom i innym osobom prawnym na tle ustawy i praktyki notarialnej”, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej* (Kraków: Zakamycze, 1997), 51-60. Zob. Józef Stanisław Piątowski w: Franciszek Błahuta, Józef St. Piątowski, Jan Polickiewicz, *Gospodarstwa rolne. Obrót, dziedziczenie, podział* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1967), 229.

Natomiast przejaw preferencji ustawowych gwarantowanych na rzecz rolniczych spółdzielni produkcyjnych miało zachęcać do uczestnictwa w nich⁵.

Jednocześnie wskazać należy, że przepis art. 159 K.c. jako wprowadzający wyjątek od pewnej zasady ogólnej (w tym przypadku od zasady przewidującej formę aktu notarialnego dla czynności przenoszącej własność nieruchomości) powinien być interpretowany ściśle. Z brzmienia tego przepisu wynika, że ma on zastosowanie do sytuacji, w której grunty wniesione jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej mają stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli, co oznacza, że przepis ten ma zastosowanie jedynie przy wnoszeniu wkładu gruntowego do spółdzielni, a nie zwrot wkładu następujący bez sporządzenia aktu notarialnego.

2.1. Wkłady gruntowe

Właściwością rolniczych spółdzielni produkcyjnych jest obowiązek wnoszenia w całości lub w części posiadanych przez członków spółdzielni wkładów gruntowych. Odmienne postanowienia w tym zakresie może zawierać statut. Omawiany art. 141 zawiera w § 2 ustawową definicję wkładu gruntowego. Zgodnie z nią przez wkład gruntowy rozumie się grunty oraz budynki lub ich części i inne urządzenia trwale z gruntem związane, znajdujące się na tych gruntach w chwili ich wniesienia. Statut określa zasady wynagradzania za użytkowanie tych wkładów. W przypadku uregulowania w statucie obowiązkowego wnoszenia wkładów gruntowych statut powinien także określać zgodnie z art. 148 pr.spółdz. zasady i termin ich wycofania w razie ustania członkostwa w spółdzielni oraz określać zasady częściowego wycofania wkładu gruntowego w czasie trwania członkostwa⁶.

Jak wynikało z brzmienia art. 159 k.c. przepis ten wiąże się z problematyką wnoszenia do majątku rolniczej spółdzielni produkcyjnej „wkładów gruntowych” przez członków spółdzielni. Według ustawy Prawo spółdzielcze statut spółdzielni może przewidywać, że członek posiadający grunty jest obowiązany wnieść je w całości lub w części jako wkład do spółdzielni (art. 141 § 1 pr.spółdz.)⁷. Wniesienie wkładu gruntowego przez członka

5 Zob. Stanisław Dmowski, „Władanie nieruchomościami rolnymi przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne”, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2005), 76; Paweł Popardowski, „Komentarz, art. 159 KC”, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 30, red. Witold Borysiak (Warszawa: SIP Legalis, 2022).

6 Krystyna Kwapisz-Krygel w: *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, wyd. 3 (Warszawa: Lexis Nexis, 2014), art. 141.

7 Por. uchwała składu 7 sędziów SN z 10.10.1989 r., III UPZ 23/89, OSNC 1990/3, poz. 37. Z art. 141 pr. spółdz. wynika, że wniesienie wkładu gruntowego następuje w wyniku czynności członka spółdzielni.

do rolniczej spółdzielni produkcyjnej następuje w drodze jego czynności przyjmującej postać oświadczenia woli ujętego w deklaracji członkowskiej.

Obowiązek wniesienia wkładu gruntowego jest zatem obowiązkiem statutowym, który może obciążać zarówno właścicieli, jak też posiadaczy gruntów⁸. Członek zachowuje, pomimo wniesienia gruntu do spółdzielni, prawo rozporządzania tym gruntem, i to zarówno aktami między żyjącymi, jak i na wypadek śmierci⁹. Nadmienić należy, że w stosunku spółdzielczym wniesione grunty stanowią wkład członka spółdzielni, a nie właściciela¹⁰.

Wkłady gruntowe, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 20 § 2 pr. spółdz., mogą być wnoszone – w zależności od postanowień statutu – na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego¹¹. Regulacja ta dotyczy wyłącznie takich wkładów, których obowiązek wniesienia wynika ze statutu spółdzielni, a nie bezpośrednio z ustawy¹². Niemniej jednak możliwe jest również, według statutowej (lub umownej) swobody, zastosowanie wielu innych form wnoszenia wkładów gruntowych takich jak przeniesienie **własności** gruntu na rzecz spółdzielni lub na współwłasność członków spółdzielni. Nie ma więc przeszkód do zawarcia umowy dzierżawy lub użyczenie gruntu w ramach stosunku

Z reguły ma to postać stosownego oświadczenia zawartego w deklaracji członkowskiej. Członek spółdzielni nie musi być właścicielem „wnoszono- go” przezeń gruntu. Jeżeli grunt wnoszony jest przez członka będącego jedynie posiadaczem gruntu, zgodę na wniesienie tego gruntu do spółdzielni jako wkładu gruntowego musi wyrazić właściciel gruntu. „Wniesienie” przez członka spółdzielni produkcyjnej wkładu gruntowego ani nie przenosi na spółdzielnię własności tego gruntu, ani nie uszczupla praw rzeczowych dotychczasowego właściciela gruntu.

- 8 Gniewek, *Prawo rzeczowe*, 199. Jerzy Ignatowicz, w: Mirosław Gersdorf, Jerzy Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze 1985), 222-223.
- 9 Zob. Uchwała SN z 24.10.1996 r., III CZP 111/96, OSNC 1997, nr 2, poz. 19, OSNC 1997/2/19; Adam Stefaniak, „Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze”, [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. 14 (Warszawa 2018, Lex), art. 141.
- 10 Por. Ignatowicz w: Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze*, 221.
- 11 Zob. Joanna Bocianowska w: *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany (art.159)*, red. Piotr Nazaruk, LEX/el 2022, art. 159; Piotr Zakrzewski, *Majątek spółdzielni* (Warszawa: Lexis Nexis, 2003), 30, Por. wyr. SN z 29.6.2010 r. III CSK 295/09, Legalis, wyr. SN z 17.6.2016 r. IVCSK 656/15, Legalis.
- 12 Zob. wyrok SN z 29.06.2010 r., III CSK 295/09, M. Spół. 2010/5, s. 30.

obligacyjnego¹³. W praktyce dominują wkłady gruntowe wnoszone do użytkowania¹⁴.

Gdy statut rolniczej spółdzielni produkcyjnej przewiduje, że członek posiadający grunty jest obowiązany wnieść je w całości lub w części jako wkład do spółdzielni (art. 141 § 1pr. spółdz.), zachodzi wówczas sytuacja, o której mowa powyżej, przewidziana w Prawie spółdzielczym. Grunty wraz z budynkami lub ich częściami oraz innymi urządzeniami trwałe z gruntem związanymi, które znajdują się na tych gruntach w chwili ich wnoszenia jako wkład, są wkładem do spółdzielni (art. 141 § 2 pr.spółdz.). Zarówno umowa z członkiem, jak i statut spółdzielni mogą przewidywać taką możliwość. Właśnie takiej umowy dotyczy art. 159¹⁵.

Obowiązuje przy tym zasada, że jeżeli statut lub umowa z członkiem inaczej nie postanawia, spółdzielnia nabywa „prawo użytkowania” wkładu gruntowego (art. 145 § 1pr.spółdz.). Przy czym zgodnie z art. 145 § 2 pr.spółdz. użytkowanie przez spółdzielnię wniesionych przez członka wkładów gruntowych regulują przepisy Kodeksu cywilnego¹⁶. Stosownie zaś do przepisów Kodeksu cywilnego, użytkowanie jest jednym z praw rzeczowych ograniczonych, występujących obok prawa własności, a nie w ramach prawa własności. Właściciel zachowuje więc pełnię uprawnień związanych ze służącym mu prawem własności pomimo „wniesienia” jego gruntów do spółdzielni produkcyjnej jako wkładu gruntowego członka tej spółdzielni¹⁷. Ustawodawca przyjmuje, że spółdzielnia nabywa prawo użytkowania wkładu gruntowego wniesionego przez członka (art. 145 § 1pr.spółdz.), a wkład członka

13 Zob. Henryk Cioch, *Prawo spółdzielcze* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2011), 129; Gniewek, *Prawo rzeczowe*, 200.

14 Jerzy Bieluk, „Spółdzielnie rolnicze”, [w:] *Prawo Spółdzielcze. System Prawa Prywatnego*, t. XXI, wyd. 1, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C. H. Beck, 2020), 831.

15 Joanna Bocianowska w: *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany (art.159)*, red. Piotr Nazaruk, LEX/el 2022, art. 159.

16 To odesłanie zwłaszcza do przepisów ogólnych kodeksu cywilnego dotyczących praw rzeczowych ograniczonych i użytkowania oraz do przepisów szczególnych art.271-279 regulujących użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne. Zob. Krzysztof Pietrzykowski, „Ustawa – Prawo spółdzielcze a kodeks cywilny”, [w:] *Institucje prawa handlowego w przyszłym kodeksie cywilnym*, red. Teresa Mróz, Mirosław Stec (Warszawa: LEX, 2012).

17 Por. uchwała składu 7 sędziów SN z 10.10.1989 r., III UZP 23/89, OSNC 1990/3/37. Stefaniak, „Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze”, 145.

stanowią grunty posiadane przez niego (art. 141 § 1 pr.spółdz.)¹⁸. Ponadto wniesienie wkładu gruntowego przez posiadacza zależnego wymaga zgody właściciela (art. 141 § 3 pr.spółdz.)¹⁹.

Wniesienie przez członka spółdzielni jego wkładu gruntowego „na własność spółdzielni” wymaga formy aktu notarialnego. Również wniesienie wkładu gruntowego „do użytkowania spółdzielni” wymaga notarialnego oświadczenia członka spółdzielni obciążającego swoje prawo własności (art. 245 § 2 zd. 2 zw. z art. 245 § 1 i art. 158 kc).

2.2. Użytkowanie wkładów gruntowych

Zmiana ustroju i utrata w 1990 r. przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne przymiotu jednostek gospodarki uspołecznionej nie zdezaktualizowały obecnej postaci użytkowania²⁰. Podlega ona regulacji zarówno w kodeksie cywilnym, jak i w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Użytkowania tego dotyczą odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego: art. 244 i n., art. 252-263 oraz przede wszystkim art. 277-279 k.c., przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze: art. 138, 139, 141-151, 178, 180 oraz postanowienia statutu rolniczej spółdzielni produkcyjnej.

Przedmiotem użytkowania przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne mogą więc być wkłady gruntowe wniesione przez członków spółdzielni, na których to spółdzielnia nabywa użytkowanie, chyba że statut spółdzielni lub umowa z członkiem stanowią inaczej. Według zasad określonych w art. 143 pr.spółdz. użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne wkładów gruntowych jest prawem odpłatnym. Ponadto, zgodnie z art. 278 k.c. statut rolniczej spółdzielni produkcyjnej może postanawiać, że gdy wymaga tego prawidłowe wykonanie zadań spółdzielni, przysługuje jej uprawnienie do zmiany przeznaczenia wkładów gruntowych oraz uprawnienie do naruszenia ich substancji albo jedno z tych uprawnień.

Użytkowanie wkładu gruntowego przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną jest następstwem wstąpienia członka do spółdzielni i wniesienia przez członka spółdzielni (na skutek obowiązku, który wynika ze wstąpienia

18 Beata Burian w: Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz* (Warszawa: C. H. Beck, 2017), 561.

19 Uregulowanie to stanowi wyłom w zasadzie *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*, uznaje bowiem za skuteczne ustanowienie użytkowania przez osobę, której nie przysługuje prawo własności; tak trafnie Jerzy Ignatowicz, Krzysztof Stefaniuk, *Prawo rzeczowe* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2022), 267.

20 Zob. Anna Sylwestrzak, „Użytkowanie spółdzielcze”, [w:] idem, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna* (Warszawa 2013 Lex); Józef Paliwoda, „Problemy prawne przekształceń własnościowych w majątku polskich spółdzielni produkcji rolnej” *Studia Prawnicze*, nr 3-4 (1992): 117-137.

do spółdzielni) wkładu gruntowego. Wstąpienie członka do spółdzielni następuje przez złożenie przez niego deklaracji członkowskiej i przyjęcie go przez spółdzielnię²¹. Użytkowanie wkładu gruntowego powstaje z chwilą przejścia wkładu przez spółdzielnię. Do nabycia prawa nie jest więc wystarczające złożenie oświadczeń woli, które zresztą dla swej ważności nie wymagają formy aktu notarialnego (art. 277 § 2 w zw. z art. 245 § 2 k.c.), ale także wydanie gruntu, które w praktyce następuje przez sporządzenie protokołu przejścia²². Także przejście przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną gruntu wniesionego przez członka jako wkładu nie wymaga żadnej szczególnej formy. Jest to zatem nabycie w drodze czynności prawnej realnej²³. W zakresie formy nabycia przez spółdzielnię wkładów w użytkowanie komentowany przepis wyłącza konieczność zachowania formy aktu notarialnego²⁴. Stanowi więc to rozwiązanie szczególne w stosunku do art. 245 § 2, który dotyczy formy czynności prawnej, mocą której powstaje ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Do wniesienia wkładów gruntowych nie stosuje się przepisu art. 245

-
- 21 Katarzyna A. Dadańska w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 2, red. Andrzej Kidyba (Warszawa 2012, Lex), art. 277.
- 22 Zob. Sylwester Wójcik w: *System prawa cywilnego*, t. II, red. J. Ignatowicz (Wrocław: Ossolineum 1977), 661; Jerzy Ignatowicz [„Własność i inne prawa do gruntów stanowiących przedmiot wkładów do rolniczych spółdzielni produkcyjnych” *Studia Prawnicze*, nr 2 (1963): 114] podkreślił, że użytkowanie powstaje wraz z przejściem z mocy prawa. Henryk Skiba, *Wkłady gruntowe w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1969), 76.
- 23 Ignatowicz, „Własność i inne prawa do gruntów stanowiących przedmiot wkładów do rolniczych spółdzielni produkcyjnych”, 114I; Ignatowicz, Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 219; Sylwester Wójcik w: *System prawa cywilnego*, 661; Beata Burian, Wojciech Szydło w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 10, red. Edward Gniewek, Piotr Machnikowski (Warszawa 2021, Legalis), art. 277, nb 4.
- 24 Zob. stanowisko Jana Szachułowicza, który podnosi, że przepis ten nie stanowi modyfikacji treści art. 245 § 2 k.c., lecz jest samodzielną regulacją zagadnienia formy, u podstaw której leży możliwość ustanawiania użytkowania przez posiadaczy niebędących właścicielami gruntu – Jan Szachułowicz w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I-II, wyd. 4, red. K. Pietrzykowski (Warszawa: C. H. Beck, 2005), 747.

§ 2 k.c. o obowiązku zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela przy ustanowieniu użytkowania nieruchomości²⁵.

Powyższe zasady dotyczące użytkowania wkładów gruntowych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną mają zastosowanie również do spółdzielni kółek rolniczych (usług rolniczych) oraz innych spółdzielni, które zajmują się produkcją rolną. Zgodnie z art. 178 pr. spółdz. poza rolniczymi spółdzielniami produkcyjnymi mogą być tworzone inne spółdzielnie, których podstawowym przedmiotem działalności jest prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego.

3. Uchwalona zmiana i jej uzasadnienie

Ustawa zmieniająca Kodeks cywilny uchyliła art. 159 k.c. z dniem 30.06.2022 r. (art. 1 pkt 4 w zw. z art. 12 ustawy z 2.12.2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2021 r. poz. 2459).

Przepis art. 159 Kodeksu cywilnego wyłączał wymaganie formy aktu notarialnego w sytuacjach, w których grunty wniesione jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej mają stać się współwłasnością dotychczasowych właścicieli.

W uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej z 2.12.2021 r. podkreślono, że uchylony art. 159 Kodeksu cywilnego jest powiązany z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, z których wynika, że statut może przewidywać wnoszenie przez członków wkładów na własność spółdzielni lub do korzystania z nich przez spółdzielnię na podstawie innego stosunku prawnego (art. 20 § 2 pr. spół.). W takim przypadku statut powinien określać m.in. charakter i zakres przysługującego spółdzielni prawa do wkładów oraz ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne. Zgodnie z art. 141 § 1 pr. spół. statut spółdzielni może przewidywać, że członek posiadający grunt jest obowiązany wnieść je w całości albo w części jako wkład do spółdzielni. Przepisy te nie regulują, w jakiej formie grunty te są wnoszone do spółdzielni, a zatem uchylenie art. 159 Kodeksu cywilnego nie wymaga zmiany ustawy – Prawo spółdzielcze.

W związku z tym prawodawca za zbędne uznał zmiany w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników (Dz. U. poz. 2073), która nie reguluje formy wnoszenia wkładów, a w art. 3 odsyła do odpowiedniego stosowania ustawy – Prawo spółdzielcze²⁶.

25 Stanisław Rudnicki w: Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 10 (Warszawa 2011), art. 277.

26 Zob. Uzasadnienie projektu ustawy nowelizującej z 2.12.2021 r. (Sejm RP IX kadencji, druk sejmowy Nr 1344).

Projekt nie przewidział przy tym uchylecia art. 277 § 2 Kodeksu cywilnego, wyłączającego obowiązek zachowania formy aktu notarialnego w odniesieniu do ustanowienia użytkowania na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Wnioskodawca nie dostrzegął potrzeby interwencji legislacyjnej w tym zakresie. W doktrynie nie są bowiem zgłaszane postulaty uchylecia tego przepisu. Zostało przy tym podkreślone, że jeżeli statut spółdzielni lub umowa z członkiem inaczej nie postanawia, spółdzielnia nabywa, z chwilą przejścia wniesionego przez członka wkładu gruntowego, użytkowanie na tym gruncie (art. 277 § 1 Kodeksu cywilnego, art. 145 § 1 pr. spół)²⁷. Użytkowanie powstaje zatem *ex lege*, jako konsekwencja wniesienia wkładu do spółdzielni, nie zaś w drodze umowy, a sama umowa o wniesienie wkładu gruntowego nie wymaga formy aktu notarialnego²⁸. Wymaga zauważenia, że umowa przeniesienia własności gruntów na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej, jako wkład wywiera dalej idące skutki prawne, niż ustanowienie użytkowania tych gruntów na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej²⁹.

Mając powyższe na uwadze, należy przychylić się do oceny, że dalsze utrzymywanie wyjątku od zasady określonej w art. 158 Kodeksu cywilnego w zakresie formy czynności prawnej jest niecelowe. Jednocześnie ustawodawca słusznie nie stwierdza przeszkód, aby wyjątek ten pozostawić w zakresie umowy użytkowania, do której odnosi się art. 277 § 2 Kodeksu cywilnego³⁰.

Jak trafnie zauważono w piśmiennictwie, przepis art. 159 k.c. powinien zostać uchylony, gdyż zagraża pewności obrotu nieruchomościami (pomijając funkcje aktu notarialnego), a nowela uporządkuje system kodeksu cywilnego i nie wprowadzi żadnych zmian w praktyce, spółdzielnie produkcyjne nie skorzystały bowiem z możliwości zawierania umów o treści i formie w nim przewidzianych³¹.

27 Ibidem.

28 Paweł Książak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Konrad Osajda, wyd. 26, Legalis, nb. 1 do art. 277.

29 Zob. Uzasadnienie projektu ustawy nowelizującej z 2.12.2021 r. (Sejm RP IX kadencji, druk sejmowy Nr 1344).

30 Por. Wyrok WSA w Warszawie z 6.12.2017 r., IV SA/Wa 2140/17, LEX nr 2759780.

31 Dmowski, *Władanie*, 76; Marian Kępiński, Jakub Kępiński, w: *Kodeks cywilny*, t I, *Komentarz do art. 1–352*, wyd. 3, red. Maciej Gutowski (Warszawa 2021, Legalis), art. 159, nb. 2.; Adam Bieranowski w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. Mariusz Frasz, Magdalena Habdas (Warszawa 2018, Lex), art. 159; Małgorzata Balwicka-Szczyrba w: *Kodeks cywilny. Komentarz (art. 159)*, red. Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Anna Sylwestrzak, LEX 2022, art. 159.

4. Podsumowanie

Dokonując oceny nowelizacji, należy przychylić się do argumentacji, przedstawionej w uzasadnieniu projektu ustawy, w którym zaznaczono, że uchylene art. 159 k.c. jest następstwem podnoszonych w doktrynie uwag, w których wskazuje się na nikłe znaczenie praktyczne tego przepisu. Powyższe sytuacje w obecnych realiach społeczno-gospodarczych występują nieczęsto, tak samo jak sytuacje, w których grunty mają stać się własnością spółdzielni. Omówiona zmiana niewątpliwie przyczyni się do zagwarantowania pewności obrotu nieruchomościami, który będzie odbywał się na zasadach ogólnych, w formie aktu notarialnego, określonych w przepisie art. 158 Kodeksu cywilnego.

Przepis regulujący wnoszenie nieruchomości, jako wkładów do rolniczych spółdzielni produkcyjnych bez konieczności sporządzenia aktu notarialnego, jako wyjątek od tej generalnej zasady przenoszenia prawa własności, w trybie sporządzenia aktu notarialnego, nie znajduje obecnie uzasadnienia. Równocześnie w zakresie ustanawiania prawa użytkowania na rzecz spółdzielni nie uchylono art. 277 § 2 k.c., wyłączającego obowiązek zachowania formy aktu notarialnego w odniesieniu do ustanowienia użytkowania na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej.

Podsumowując ocenę noweli, należy mieć na względzie, że w literaturze zgłaszano postulaty, by regulację użytkowania wkładów gruntowych przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne usunąć z kodeksu, gdyż jako szczególna odmiana tego prawa, sytuowana na granicy prawa rzeczowego i spółdzielczego, powinna być zamieszczona w ustawie Prawo spółdzielcze³². Podnoszono, że wśród innych szczególnych odmian prawa użytkowania tylko ta, właściwa dla rolniczych spółdzielni produkcyjnych, umiejscowiona została w kodeksie cywilnym. Wówczas właściwym kierunkiem, byłoby ograniczenie materii kodeksowej do problematyki ogólnej, a rozróżnienie, uzasadnione specyfiką stosunków, w których prawo użytkowania miałoby powstać, powinny stać się przedmiotem szczególnych unormowań pozakodeksowych³³.

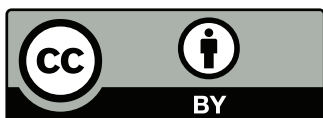
32 Por. Gerard Bieniek, „W sprawie reformy przepisów kodeksu cywilnego o podmiotowych prawach rzeczowych” *Przegląd Legislacyjny*, nr 3 (1997): 220; Dmowski, *Władanie*, 76. J. Pisuliński ocenił przepisy o użytkowaniu przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne jako niedostosowane do potrzeb współczesnego obrotu; Jerzy Pisuliński, „Ograniczone prawa rzeczowe w wybranych systemach prawnych a przyszła regulacja tych praw w nowym Kodeksie cywilnym” *Studia Prawa Prywatnego*, nr 4 (2008): 3.

33 Zob. Sylwestrzak, *Użytkowanie spółdzielcze*.

Bibliografia

- Bieluk Jerzy, „Spółdzielnie rolnicze”, [w:] *Prawo Spółdzielcze. System prawa prywatnego*, t. XXI, wyd. 1, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2020.
- Bieniek Gerard, „W sprawie reformy przepisów kodeksu cywilnego o podmiotowych prawach rzeczowych” *Przegląd Legislacyjny*, nr 3 (1997): 206-222.
- Cioch Henryk, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa: Wolters Kluwer, 2011.
- Dmowski Stanisław, „Władanie nieruchomościami rolnymi przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne”, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci sędziego Stanisława Rudnickiego*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2005.
- Gersdorf Mirosław, Jerzy Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1985.
- Gospodarstwa rolne. Obrót, dziedziczenie, podział*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze 1967.
- Ignatowicz Jerzy, Krzysztof Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2022.
- Ignatowicz Jerzy, Własność i inne prawa do gruntów stanowiących przedmiot wkładów do rolniczych spółdzielni produkcyjnych, *Studia Prawnicze* 1963, nr 2, s. 114
- Jacyszyn Jerzy, „Przekazywanie zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe gminom i innym osobom prawnym na tle ustawy i praktyki notarialnej”, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*. 51-60. Kraków: Zakamycze, 1997.
- Kodeks cywilny*, t. I, *Komentarz do art. 1–352*, wyd. 3, red. Maciej Gutowski. Warszawa 2021.
- Kodeks cywilny. Komentarz (art. 159)*, red. Małgorzata Balwicka-Szczyrba, Anna Sylwestrzak, Lex 2022.
- Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany (art.159)*, red. Piotr Nazaruk, LEX/el 2022.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Edward Gniewek, Piotr Machnikowski. Warszawa: C. H. Beck, 2017.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I-II, wyd. 4, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2005.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, red. Mariusz Frasz, Magdalena Habdas. Warszawa: 2018, Lex.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 2, red. Andrzej Kidyba. Warszawa 2012.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 10, red. Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, Warszawa 2021, Legalis.
- Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 26, red. Konrad Osajda, Legalis.

- Paliwoda Józef, „Problemy prawne przekształceń własnościowych w majątku polskich spółdzielni produkcji rolnej” *Studia Prawnicze*, nr 3-4 (1992): 117-137.
- Pietrzykowski Krzysztof, „Ustawa – Prawo spółdzielcze a kodeks cywilny”, [w:] *Instytucje prawa handlowego w przyszłym kodeksie cywilnym*, red. Teresa Mróz, Mirosław Stec, Warszawa: Lex 2012.
- Pisuliński Jerzy, „Ograniczone prawa rzeczowe w wybranych systemach prawnych a przyszła regulacja tych praw w nowym Kodeksie cywilnym” *Studia Prawa Prywatnego*, nr 4 (2008): i-v.
- Popardowski Paweł, „Komentarz, art. 159 KC”, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 30, red. Witold Borysiak. Warszawa: SIP Legalis 2022.
- Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*, t. IV, red. Edward Gniewek. Warszawa: C. H. Beck, 2021.
- Prawo spółdzielcze. Komentarz*, wyd. 3. Warszawa: Lexis Nexis, 2014.
- Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 10. Warszawa 2011.
- Skiba Henryk, *Wkłady gruntowe w rolniczych spółdzielniach produkcyjnych*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1969.
- Stefaniak Adam, „Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze”, [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. 14. Warszawa 2018, Lex.
- Sylwestrzak Anna, „Użytkowanie spółdzielcze”, [w:] *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*. Warszawa 2013, Lex.
- System prawa cywilnego*, t. II, red. Jerzy Ignatowicz. Wrocław: Ossolineum, 1977.
- Zakrzewski Piotr, *Majątek spółdzielni*. Warszawa: Lexis Nexis, 2003.



This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.

For guidelines on the permitted uses refer to <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>