

*Kamil Rudol*

Polska Akademia Nauk

## MIEJSCE SPÓŁKI WSPÓLNOTY GRUNTOWEJ W SYSTEMIE PRAWA POLSKIEGO<sup>1</sup>

Jednym z podstawowych założeń ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych<sup>2</sup> była zasada, iż wspólnoty gruntowe powinny być w pełni i racjonalnie zagospodarowane przez samych użytkowników wspólnot, działających razem i w sposób zorganizowany. Ustawodawca chciał utrzymać wspólnoty gruntowe, widząc w nich formę prostej kooperacji na wsi i wdrażania rolników do zespołowych form produkcji rolniczej, i dlatego ustanowił przymus powołania do życia odpowiedniego organu, który realizowałby ten cel<sup>3</sup>. Jego dążeniem było stworzenie ram wspólnej działalności, rozwijania samorządności oraz inicjatywy zainteresowanych producentów rolnych za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego spółek zrzeszających uczestników wspólnot.

Ustawa o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych nałożyła na osoby uprawnione do udziału we wspólnocie obowiązek utworzenia spółki do sprawowania zarządu nad wspólnotą oraz do jej reprezentowania w postępowaniach sądowych i administracyjnych, a ponadto do właściwego zagospodarowania gruntów wchodzących w skład tej wspólnoty. Przewiduje ona również możliwość wstąpienia do spółki posiadaczy gruntów przyległych do wspólnoty gruntowej, przy czym wymogiem jest wniesienie przez nich do spółki swoich gruntów o obszarze ustalonym przez zebranie członków spółki i zobowiązanie do pokrywania kosztów wspólnego gospodarowania. Utworzenie spółki stanowi w konsekwencji warunek *sine qua non* zarządzania i zagospodarowania wspólnotą, a tym samym przesądza o braku możliwości powołania jakiegokolwiek innego podmiotu do sprawowania tych funkcji<sup>4</sup>. Rodzaj i rozmiar działalności spółki jest natomiast związany

---

<sup>1</sup> Niniejszy artykuł stanowi fragment przygotowywanej w Zakładzie Polskiego i Europejskiego Prawa Rolnego Instytutu Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk rozprawy doktorskiej, której przedmiotem jest status prawny wspólnoty gruntowej w Polsce.

<sup>2</sup> Dz.U. z 1963 r., nr 23, poz. 169, z późn. zm., obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 703.

<sup>3</sup> Por. M. Ptaszyk, *Spółki do zagospodarowania wspólnot gruntowych – sytuacja prawna, funkcjonowanie, perspektywy*, Kraków 1989, s. 41.

<sup>4</sup> Por. Z. Truszkiewicz, *Orzecznictwo Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących stosunków rolnych*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 1, s. 242.

z obszarem gruntów wspólnotowych i rodzajem użytków. Od nich zależy sposób zagospodarowania gruntów wspólnoty, np. poprzez uprawę rolniczą czy leśną<sup>5</sup>.

Spółka gruntowa nie jest podmiotem oderwanym od członków wspólnoty gruntowej, lecz pełni wobec nich rolę służebną, mając na celu dobro wszystkich udziałowców. Żaden z przepisów ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych ani zarządzenia Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r. w sprawie ustalenia wzoru statutu spółki dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej<sup>6</sup> nie stanowi bowiem, że grunty wspólnot gruntowych są własnością lub znajdują się w posiadaniu spółki jako takiej. Utworzona na podstawie przepisów wyżej wymienionych aktów normatywnych spółka ma jedynie za zadanie zapewnienie racjonalnego sposobu korzystania z gruntów wspólnoty przez udziałowców, jak również reprezentację wspólnoty na zewnątrz<sup>7</sup>. Brak jest jednocześnie unormowania, które pozbawiałoby uprawnionych do udziału we wspólnocie prawa do posiadania gruntów wspólnoty. Wręcz przeciwnie, przepisy ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych określają udziałowców wspólnotowych, a nie spółkę, jako uprawnionych do korzystania ze wspólnoty gruntowej<sup>8</sup>.

Z istoty i charakteru wspólnoty gruntowej wynika natomiast, po pierwsze, że uprawnienie do działania na zewnątrz w imieniu i na rzecz członków wspólnoty należy do spółki działającej za pośrednictwem statutowych organów, po drugie zaś, że spółka jest posiadaczem zależnym gruntów rolnych wchodzących w skład wspólnoty, uprawnionym a zarazem zobowiązanym do zarządzania tymi gruntami i należytego ich zagospodarowania<sup>9</sup>. Zagospodarowanie to wiąże się w sposób naturalny z faktycznym władztwem spółki nad gruntami wspólnotowymi i znajduje swój wyraz w postanowieniach statutu spółki. Spółka przez swoje organy nie tylko uchwała plany zagospodarowania użytków rolnych spółki i roczne plany prac gospodarczych, określa rodzaj i rozmiar świadczeń rzeczowych i robocizny oraz wysokość wypłat pieniężnych potrzebnych do wykonania zadań przewidzianych w planie prac gospodarczych, rodzaj i rozmiar inwesty-

<sup>5</sup> Por. W. Pawlak, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 grudnia 1994 r., SA/Ka 125/94*, „Samorząd Terytorialny” 1997, nr 5, s. 71 i n.

<sup>6</sup> M.P. z 1964 r., nr 33, poz. 145.

<sup>7</sup> Por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2011 r., IV SA/Wa 570/11, Legalis; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1971 r., III CRN 310/71, Legalis.

<sup>8</sup> Por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 14 czerwca 2012 r., III SA/Lu 160/12, Legalis.

<sup>9</sup> Jest to ten przypadek posiadania zależnego, gdzie podmiot, który rzeczą faktycznie włada, ma „inne prawo”, o którym mowa w art. 336 k.c., z którym to prawem łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Tym „innym prawem” będą zawarte w ustawie o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych przepisy regulujące zagospodarowanie wspólnot gruntowych, nakładające na spółkę utworzoną obligatoryjnie przez członków wspólnoty obowiązek zarządzania i właściwego zagospodarowania gruntów wspólnoty (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 października 2006 r., III SA/Po 203/06, Legalis).

cji potrzebnych do osiągnięcia celów spółki, decyduje o sposobie wykorzystania pożytków osiąganych ze wspólnoty, lecz także organizuje i przeprowadza zamierzone prace zgodnie z uchwalonymi planami prac, nadzoruje wykonywanie robót oraz racjonalne użytkowanie gruntów i urządzeń spółki, organizuje czynności gospodarcze w lasach i na gruntach leśnych zarządzanych przez organy nadzoru nad lasami niepaństwowymi, dzieli obowiązki w zakresie wykonywania robocizny oraz świadczeń rzeczowych i pieniężnych związanych z zagospodarowaniem gruntów, jak również buduje i konserwuje urządzenia.

Sprawowanie zarządu i zagospodarowanie gruntów wchodzących w skład wspólnoty wiąże się zatem w sposób naturalny ze sprawowaniem faktycznego władztwa nad gruntami wspólnotowymi. Spółka zarządza i gospodaruje gruntami wspólnotowymi nie z woli osób uprawnionych, lecz na podstawie wyraźnego przymusu ustawy, czyni to więc we własnym imieniu, skoro to jej ustawodawca powierzył zarząd i gospodarowanie rzeczą wspólną, wyposażając ją dodatkowo w tym celu w osobowość prawną. Nie narusza to jednocześnie uprawnień członków wspólnoty do korzystania w sposób przewidziany w statucie spółki oraz ustawie o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych wchodzących w skład wspólnoty, jak również kontroli działalności spółki w drodze instrumentów przewidzianych przez ustawę<sup>10</sup>.

W świetle powyższych cech, jakie nosi spółka gruntowa, nasuwa się pytanie, czy można utożsamiać ją z innymi znanymi polskiemu prawodawstwu spółkami, czy też stanowi ona oddzielny, samodzielny byt prawny, normowany ustawą o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych oraz zarządzeniem Ministrów Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 29 kwietnia 1964 r. Polski system prawny wyróżnia spółki prawa cywilnego, spółki prawa handlowego oraz spółki prawa administracyjnego<sup>11</sup>.

Spółką prawa cywilnego jest spółka cywilna określona w art. 860 k.c., który stanowi, że przez umowę spółki wspólnicy zobowiązują się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w sposób oznaczony, w szczególności przez wniesienie wkładów<sup>12</sup>. Jak wynika z powyższego, zawarcie umowy

---

<sup>10</sup> Por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 października 2006 r., III SA/Po 203/06, Legalis.

<sup>11</sup> Por. M. Kałużny, *Prawo wodne. Komentarz*, art. 164, LEX/el. 2016; por. J. Szachulowicz, *Spółki prawa administracyjnego*, „Przegląd Sądowy” 2004, nr 1, s. 3–4.

<sup>12</sup> Aktualne przepisy prawa nie regulują wprost instytucji „spółki cichej”. Do 1 stycznia 1965 r. spółkę cichą normowały art. 682–695 kodeksu handlowego, obecnie może powstać na podstawie umowy nienazwanej. Jej charakter prawny budzi spory w doktrynie (por. m.in. J. Jacyszyn, *Spółka cicha jako forma prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce*, „Rejent” 1994, nr 7–8; A. Koch, *Spółka cicha w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1995, nr 7). Można uznać, że jest to dopuszczalna na zasadzie swobody umów, nienazwana umowa, na mocy której tzw. wspólnik cichy wnosi do przedsiębiorstwa innej osoby na jej własność wkład majątkowy w zamian za określony udział w zyskach. Wspólnik cichy nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania swojego kontrahenta, ale też nie uzyskuje prawa do prowadzenia

spółki prowadzi do powstania trwałego stosunku o charakterze zobowiązaniowym (względny) pomiędzy wspólnikami, a zasadniczym świadczeniem w tym stosunku jest zachowanie się wspólników zmierzające do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego. Elementy te wyznaczają też zakres minimalnych uzgodnień warunkujących zawarcie umowy spółki: oznaczenie celu gospodarczego oraz oznaczenie sposobu działania każdego ze wspólników – w szczególności ich wkładów<sup>13</sup>. Istotę spółki determinuje zatem normatywnie wyznaczona relacja (struktura) wymienionych elementów treściowych, akcentowana przez określenie celu jako „wspólnego”, a świadczeń stron jako „dążenia do jego osiągnięcia”<sup>14</sup>. Na podstawie analizy całokształtu regulacji art. 860–875 k.c. można jednak określić typowy (normatywny) model cywilnej, uznany za „wzorcowy” przez samego ustawodawcę. Będzie to tzw. spółka zewnętrzna, która występuje jako zorganizowana, wielopodmiotowa strona w stosunkach prawnych z osobami trzecimi i działa w oparciu o odrębny majątek, objęty reżimem wspólności łącznej, utworzona dla prowadzenia stałej działalności albo realizacji jednorazowego przedsięwzięcia, wymagającego wszakże współdziałania rozciągniętego w czasie<sup>15</sup>.

Odnosząc rozwiązania przyjęte przez ustawodawcę w zakresie spółki cywilnej do instytucji spółki gruntowej, widać wyraźnie, że różnią się one fundamentalnie założeniami konstrukcyjnymi<sup>16</sup>. O ile spółka uregulowana ustawą o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych jest osobą prawną o charakterze przymusowym, powołaną do sprawowania zarządu oraz zagospodarowania gruntami wspólnotowymi, o tyle spółka cywilna jest jedynie zobowiązaniem wspólników w zakresie dążenia do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego poprzez działanie w sposób oznaczony. W konsekwencji konstrukcje te mają odmienne unormowania w zakresie charakteru uczestnictwa wspólników w spółce, podmiotowości prawnej spółki, zasad reprezentacji czy odpowiedzialności za długi spółki. Nie można zatem utożsamiać konstrukcji spółki cywilnej oraz spółki wspólnoty gruntowej.

Jednocześnie należy podkreślić, że z uwagi na brak kompleksowych regulacji w przedmiocie tej ostatniej, w zakresie nieuregulowanym możliwym wydaje się stosowanie do nich odpowiednio przepisów dotyczących spółki cywilnej. I tak, zastosowanie mógłby znaleźć art. 860 § 1 k.c., w myśl którego wspólnicy

---

przedsiębiorstwa (por. A. Śmieja, (w:) E. Gniewek (red.), *Podstawy prawa cywilnego i handlowego. Tom 2. Prawo handlowe*, Warszawa 2002, s. 66–67).

<sup>13</sup> Por. J. Jezioro, (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, art. 860, Legalis/el. 2016.

<sup>14</sup> A. Szajkowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 16. Prawo spółek osobowych*, Legalis/el. 2016, s. 6.

<sup>15</sup> *Ibidem*, s. 7.

<sup>16</sup> Inaczej J. Paliwoda, który uważa omawianą spółkę za spółkę cywilną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, ale posiadającą cechy szczególne, takie jak np. możliwość przymusowego jej utworzenia i administracyjnej egzekucji świadczeń pieniężnych od członków na rzecz spółki. Zob. J. Paliwoda, *Kierowanie rolnictwem przez Rady Narodowe. Zagadnienia administracyjno-prawne*, Warszawa 1967, s. 109.

zobowiązaliby się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego, jakim jest zagospodarowanie gruntów wspólnych przez działanie w sposób oznaczony i przez wniesienie wkładów na rzecz spółki w postaci prawa obligacyjnego umożliwiającego jej korzystanie z gruntów wspólnoty<sup>17</sup>. Takim przepisem mógłby być także art. 863 § 2 k.c., zgodnie z którym w czasie trwania spółki wspólnik nie może domagać się podziału wspólnego majątku (co wynika z samej istoty konstrukcji spółki gruntownej), jak również art. 865 § 3 k.c. stanowiący, iż każdy ze wspólników może, bez uprzedniej uchwały organów spółki, wykonać czynność nagłą, której zaniechanie mogłoby narazić spółkę na niepowetowane straty. Bezpośrednie zastosowanie mógłby w końcu znaleźć art. 875 k.c. przez stosowanie do wspólnego majątku spółki gruntownej w likwidacji przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych<sup>18</sup>.

Drugim rodzajem spółek, do których należy odnieść konstrukcję spółki gruntownej, są spółki praw handlowego. W świetle ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych<sup>19</sup> należą do nich spółki osobowe, którymi są spółka jawna, komandytowa, partnerska i komandytowo-akcyjna<sup>20</sup>, oraz spółki kapitałowe, tj. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna.

Handlowe spółki osobowe, w przeciwieństwie do spółek gruntowych, są jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi. Stanowi to odejście od dychotomicznego podziału podmiotów prawa na osoby fizyczne i osoby prawne, bowiem kwalifikuje się je do odrębnej kategorii podmiotów, którym ustawodawca nie nadał osobowości prawnej. Cechą wspólną wszystkich spółek osobowych, w czym wyraża się ich osobowy charakter, jest dążenie do wspólnego celu poprzez osobiste działanie (współdziałanie) wspólników. Te dwa elementy – współdziałanie i wspólny cel – wyraźnie odróżniają konstrukcję spółek osobowych od innych stosunków cywilnoprawnych służących współpracy stron<sup>21</sup>. Handlowe spółki osobowe, w odróżnieniu od spółek wspólnoty gruntownej, są ponadto przedsiębiorcami. O ich statusie jako przedsiębiorcy rozstrzyga zarówno art. 43<sup>1</sup> k.c., uznający za przedsiębiorców „jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c., prowadzące we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową”, jak i art. 4 ust. 1. ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie dzia-

<sup>17</sup> Por. M. Ptaszyk, *Spółki do zagospodarowania wspólnot gruntowych – sytuacja prawna, funkcjonowanie, perspektywy*, Kraków 1989, s. 95.

<sup>18</sup> *Ibidem*.

<sup>19</sup> Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1577).

<sup>20</sup> Choć Kodeks spółek handlowych nie uwzględnia w katalogu handlowych spółek osobowych spółki cywilnej, w doktrynie zalicza się ją trafnie do kategorii spółek osobowych (por. K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom 2. Komentarz do art. 450–1088*, Warszawa 2011, s. 830).

<sup>21</sup> Por. J. Okolski, M. Modrzejewska, *Prawo handlowe*, Warszawa 2012, s. 135–136.

łalności gospodarczej<sup>22</sup>. Należy dodać, że spółki osobowe stają się przedsiębiorcami od chwili wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, co oznacza konstytuowany charakter tegoż wpisu. Jednocześnie wspólnicy handlowych spółek osobowych nie stają się przedsiębiorcami tylko z tego względu, że są uczestnikami spółki osobowej<sup>23</sup>.

Z podobnych względów jak w przypadku spółek cywilnych nie można utożsamiać konstrukcji handlowych spółek osobowych oraz spółek gruntowych. Pomimo wyposażenia spółek osobowych w zdolność prawną, w dalszym ciągu nie posiadają one zdolności prawnej, zaś rzeczywistym działaniem spółki jest osobowa działalność jej wspólników<sup>24</sup> – a nie organu. Instytucje te różnią się więc zasadniczo nie tylko w zakresie charakteru uczestnictwa wspólników oraz osobowości prawnej, lecz także zasad reprezentacji, odpowiedzialności za długi spółki czy też celu działalności. W świetle powyższego należy traktować omawiane instytucje jako dwa dalece różne od siebie podmioty.

Zdecydowanie więcej podobieństw do spółki gruntowej znajdziemy, odnosząc do niej konstrukcje spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółki akcyjnej. Należy wskazać, że tak jak w przypadku spółek gruntowych, w spółkach kapitałowych następuje rozerwanie więzi osobistej łączącej wspólników między sobą a spółką, wskutek czego wspólnik (co do zasady) nie ma obowiązku bezpośredniego angażowania się w jej działalność. W przeciwieństwie do omawianych spółek osobowych, w tym spółki cywilnej, w spółkach kapitałowych następuje wyraźne oddzielenie sfery własności – wyrażające się udziałem w kapitale zakładowym spółki – od sfery zarządzania majątkiem i prowadzenia jej spraw, która z zasady zostaje powierzona osobom posiadającym profesjonalne przygotowanie. Oparcie konstrukcji spółki kapitałowej na założeniu braku więzi osobistej wpłynęło na wyłączenie ich odpowiedzialności za długi spółki. Skoro bowiem nie uczestniczą oni (jako wspólnicy) w zarządzaniu spółką, są więc pozbawieni bezpośredniego wpływu i na charakter, i na rozmiar zaciąganych przez spółkę zobowiązań<sup>25</sup>.

Samodzielna i wyłączna odpowiedzialność spółki kapitałowej za jej zobowiązania wymusza, podobnie jak w spółce wspólnoty gruntowej, posłużenie się konstrukcją osobowości prawnej będącej kwintesencją samodzielności spółki w obrocie prawnym. Z istotą osobowości prawnej spółki związane jest też istnienie organów, które stanowią instrumenty umożliwiające rozdzielenie funk-

<sup>22</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2168, z późn. zm.).

<sup>23</sup> Por. J. Okolski, M. Modrzejewska, *Prawo...*, s. 136–137.

<sup>24</sup> Wyjątek stanowi tu spółka partnerska, w której możliwe jest powołanie zarządu – art. 97 k.s.h.

<sup>25</sup> Modelowym wzorem spółki kapitałowej jest spółka akcyjna, w której akcje znajdują się w obrocie publicznym, bowiem osoba nabywająca akcje takiej spółki często nie zna postanowień statutu, składu zarządu, innych akcjonariuszy, a zatem związek ze spółką i innymi wspólnikami ma jedynie charakter formalny (por. J. Okolski, M. Modrzejewska, *Prawo...*, s. 219).

cji kapitałowej, zarządczej i kontrolnej. Wymienionym funkcjom odpowiadają poszczególne władze spółek, tj. zgromadzenie wspólników (walne zgromadzenie akcjonariuszy), rada nadzorcza lub komisja rewizyjna oraz zarząd. Kapitałowy charakter spółki przejawia się także w powiązaniu majątkowych i kompetencyjnych uprawnień wspólników z częścią reprezentowanego kapitału zakładowego, a więc liczbą i wartością posiadanych przez nich udziałów. Mamy tu do czynienia zatem z zupełnie inną zasadą niż w spółkach osobowych, w przypadku których regułą generalną jest równość praw i obowiązków poszczególnych wspólników<sup>26</sup>.

Pomimo wskazanych podobieństw między spółkami kapitałowymi oraz spółką gruntową, wyrażających się przede wszystkim w posiadaniu przez nie osobowości prawnej, konstrukcje te wykazują wiele cech odróżniających. Do tych najbardziej widocznych należą wyłączenie odpowiedzialności wspólnika (akcjonariusza) za zobowiązania spółki (art. 151 § 4 i art. 301 § 5 k.s.h.), możliwość utworzenia spółki w każdym celu prawnie dopuszczalnym<sup>27</sup> (a więc niekoniecznie w celu zagospodarowania określonych gruntów) czy też posiadanie kapitału zakładowego (art. 154 § 1 i art. 308 § 1 k.s.h.). Ponadto art. 4 § 1 pkt 3 k.s.h. przewiduje możliwość utworzenia jednoosobowej spółki kapitałowej, w której wszystkie udziały należą do jednego wspólnika, co w spółce gruntowej nie jest możliwe, bowiem z mocy prawa uczestniczą w niej wszystkie osoby uprawnione do udziału we wspólnocie gruntowej.

Ze wszystkich omówionych wyżej konstrukcji spółka wodna, uregulowana przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne<sup>28</sup>, stanowi instytucję najbardziej zbliżoną do spółki gruntowej. Obie stanowią jednocześnie jedyne w prawodawstwie polskim przykłady spółek prawa administracyjnego<sup>29</sup>.

We wczesnym piśmiennictwie wskazywano, że spółki wodne są to związki osób fizycznych lub prawnych, których organizację, zasady oraz cele działania określa prawo wodne oraz statuty wydane na podstawie tego prawa<sup>30</sup>. Obecnie doktryna podkreśla dodatkowo, że spółki wodne wykazują duże podobieństwo do przedsiębiorstw użyteczności publicznej, ze względu na wykonywane przez nie zadania<sup>31</sup>. Interesujący pogląd przedstawił R. Paczuski, który zauważa, że spółka wodna jest instytucją prawnoustrojową, podlegającą przepisom prawa wodnego, która daje podstawę do wykorzystywania działań i inicjatyw społecznych do wykonywania zadań administracji publicznej w dziedzinie gospodarki

<sup>26</sup> *Ibidem*, s. 220–221.

<sup>27</sup> Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2006 r., III CZP 122/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 200.

<sup>28</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1566.

<sup>29</sup> Zdaniem J. Szachulowicza do spółek prawa administracyjnego, obok spółki wodnej i spółki gruntowej, należą spółki grup producentów rolnych (por. J. Szachulowicz, *Spółki prawa...*, s. 12–16).

<sup>30</sup> Por. T. Zwięglińska, (w:) S. Surowiec, W. Tarasiewicz, T. Zwięglińska, *Prawo wodne. Komentarz, przepisy wykonawcze*, Warszawa 1981, s. 170.

<sup>31</sup> Por. J. Szachulowicz, *Prawo wodne. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 353.

wodnej<sup>32</sup>. Odnotować też należy pogląd eksponujący na pierwszym planie formę organizacyjną, jako kluczowy element konstrukcyjny spółki wodnej<sup>33</sup>. Uwzględniając poglądy piśmiennictwa, a przede wszystkim treść komentowanego przepisu, można przyjąć, że spółka wodna to podmiot prawa utworzony przez osoby fizyczne i osoby prawne w celu wykonywania zadań o charakterze publiczno-prawnym związanych z gospodarką wodną<sup>34</sup>.

Przechodząc porównania obu instytucji należy w pierwszej kolejności wskazać, że spółki wodne, podobnie jak spółki do zagospodarowania wspólnoty gruntowej, są osobami prawnymi działającymi na podstawie statutu zatwierdzonego przez starostę właściwego dla siedziby spółki w drodze decyzji administracyjnej. Dane dotyczące spółki gruntowej ujawnia się w ewidencji gruntów i budynków, natomiast spółki wodnej – w katastrze wodnym. Obie działają poprzez swoje organy, spośród których najwyższy stanowi forum członków spółki, fachowy prowadzi sprawy spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz, kontrolny zaś sprawuje nadzór wewnętrzny nad jej działalnością. Kontrolę zewnętrzną nad obiema sprawuje dodatkowo właściwy organ administracji państwowej, one same zaś są wyposażone we władztwo administracyjne w stosunku do swoich członków. Co więcej, żadna ze spółek nie działa w celu osiągnięcia zysku, co oznacza, że ich działalność koncentruje się na potrzebie zaspokojenia członków i celów, które ma osiągnąć, wynikających z ustawy i statutu. Członkostwo w spółkach mogą uzyskać zarówno osoby fizyczne, jak i prawne i wiąże się ono z obowiązkiem wykonywania określonych świadczeń na rzecz spółki.

Pomimo wielu podobieństw konstrukcyjnych komentowane spółki różnią się zasadniczo w kwestii zakresu ich trwania oraz sposobu likwidacji. Spółka gruntowa jest organem przymusowym, powołanym w celu sprawowania zarządu oraz zagospodarowania gruntami wspólnotowymi. Oznacza to, że pełni ona rolę służebną w stosunku do wspólnoty gruntowej, mając na celu dobro podmiotów uprawnionych do udziału we wspólnocie. W konsekwencji, ulega ona rozwiązaniu *ipso iure* z chwilą, gdy wspólnota gruntowa w sensie fizycznym przestaje istnieć. Spółka wodna jest natomiast powoływana w sposób dobrowolny w celu wykonywania zadań o charakterze publiczno-prawnym związanych z gospodarką wodną. Jej rozwiązanie może zatem nastąpić na mocy uchwały walnego zgromadzenia członków, gdy cel jej powołania został osiągnięty, upłynął okres, na jaki została utworzona, albo w drodze decyzji starosty w sytuacji zajścia przesłanek przewidzianych art. 181 Prawa wodnego. Wydaje się przy tym, że spółka wodna mogłaby swoim zasięgiem objąć zagospodarowanie wspólnoty gruntowej, pod

<sup>32</sup> Por. R. Paczuski, *Spółki wodne – cele, zadania, prawne podstawy organizacji oraz perspektywy ich rozwoju w kontekście zachodzących zmian*, Toruń 2006, s. 9 i n.

<sup>33</sup> Por. I. Koza, L. Osuch-Chacińska, M. Pełda-Sypuła, M. Rytelewski, *Nowe prawo wodne*, Zielona Góra 2002, s. 170.

<sup>34</sup> Por. B. Rakoczy, *Prawo wodne. Komentarz*, art. 164, LEX/el. 2013.



warunkiem że na gruntach należących do wspólnoty zostałyby założone urządzenia melioracji wodnych<sup>35</sup>.

W świetle powyższego należy twierdzić, że spółka gruntowa, aczkolwiek zbliża się niekiedy do omówionych w niniejszym artykule konstrukcji, to jednak stanowi spółkę prawa administracyjnego o swoistych cechach, rządzącą się własnymi, szczególnymi przepisami. Jednocześnie ze względu na brak kompleksowych regulacji normujących ustrój tejże spółki, w zakresie nieuregulowanym możliwe wydaje się stosowanie do niej przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących spółki cywilnej. Chcąc udzielić odpowiedzi na pytanie o miejsce spółki do zagospodarowania wspólnoty gruntowej w systemie prawa polskiego, należałoby zatem przyjąć, iż stanowi ona samodzielną instytucję prawną o formie przymusowego zrzeszenia osób uprawnionych do udziału we wspólnocie, powołaną na zasadzie powiernictwa do wykonywania zarządu oraz zagospodarowania nieruchomościami wspólnoty gruntowej.

## BIBLIOGRAFIA

- Jacyszyn J., *Spółka cicha jako forma prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce*, „Rejent” 1994, nr 7–8
- Jastrzębski L., *Nowe przepisy o wspólnotach gruntowych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 1964, z. 5
- Jeziorno J., (w:) E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, art. 860, Legalis/el. 2016
- Kałużny M., *Prawo wodne. Komentarz*, art. 164, LEX/el. 2016
- Koch A., *Spółka cicha w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1995, nr 7
- Koza I., Osuch-Chacińska L., Pelda-Sypuła M., Rytelski M., *Nowe prawo wodne*, Zielona Góra 2002
- Okolski J., Modrzejewska M., *Prawo handlowe*, Warszawa 2012
- Paczuski R., *Spółki wodne – cele, zadania, prawne podstawy organizacji oraz perspektywy ich rozwoju w kontekście zachodzących zmian*, Toruń 2006
- Paliwoda J., *Kierowanie rolnictwem przez Rady Narodowe. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 1967
- Pawlak W., *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 grudnia 1994 r., SA/Ka 125/94*, „Samorząd Terytorialny” 1997, nr 5
- Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Tom 2. Komentarz do art. 450–1088*, Warszawa 2011
- Ptaszyk M., *Spółki do zagospodarowania wspólnot gruntowych – sytuacja prawna, funkcjonowanie, perspektywy*, Kraków 1989
- Rakoczy B., *Prawo wodne. Komentarz*, art. 164, LEX/el. 2013
- Szachułowicz J., *Prawo wodne. Komentarz*, Warszawa 2010

<sup>35</sup> Por. L. Jastrzębski, *Nowe przepisy o wspólnotach gruntowych*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 1964, z. 5, s. 171.

- Szachułowicz J., *Spółki prawa administracyjnego*, „Przeгляд Sądowy” 2004, nr 1
- Szajkowski A. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 16. Prawo spółek osobowych*, Legalis/el. 2016
- Śmieja A., (w:) E. Gniewek (red.), *Podstawy prawa cywilnego i handlowego. Tom 2. Prawo handlowe*, Warszawa 2002
- Truskiewicz Z., *Orzecznictwo Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących stosunków rolnych*, „Przeгляд Prawa Rolnego” 2010, nr 1
- Zwięglińska T., (w:) S. Surowiec, W. Tarasiewicz, T. Zwięglińska, *Prawo wodne. Komentarz, przepisy wykonawcze*, Warszawa 1981

## PLACE OF THE COMMON LAND'S COMPANY IN THE POLISH LEGAL SYSTEM

### Summary

According to the Act of 1963 of Common Lands, in order to properly manage and develop the common land, its shareholders shall appoint the administrative entity called the common land's company. The company is not the owner of common land, but acts as the land manager, since these lands are subject of specific type of joint ownership operated by a rural community. The establishment of the company is made by way of a resolution adopted by a majority of members entitled to participate in the common land in the presence of at least half of them. Upon approval of the statute of the company by the appropriate administration authority, the company acquires legal personality.

The article describes the legal nature of the common land's company and aims at placing it in the Polish legal system. In order to achieve it, the common land's company is being compared to a civil, commercial and administrative law companies.

### KEYWORDS

common land, joint ownership, common land's company, civil law company, commercial law company, administrative law company

### SŁOWA KLUCZOWE

wspólnota gruntowa, współwłasność, spółka wspólnoty gruntowej, spółka prawa cywilnego, spółka prawa handlowego, spółka prawa administracyjnego