

Tytuły prawne uwłaszczenia nieruchomości rolnych

1. Wiążąca moc prawna aktu własności ziemi

Spełnienie przesłanek przedmiotowych i podmiotowych określonych w art. 1 ustawy z 1971 roku powodowało nabycie *ex lege* własności nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego). Dlatego też akt własności ziemi, który jest decyzją administracyjną, ma charakter deklaratoryjny. Akt ten stwierdza, że rolnik z dniem 4 listopada 1971 roku stał się właścicielem nieruchomości. Z mocy art. 15 tej ustawy decyzja stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów.

Konstrukcja prawna stanowczego poświadczenia nabycia prawa przejawia się w tym, że akt własności ziemi stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości. Deklaratywne stwierdzenie takiego nabycia w odpowiednim trybie uzyskało w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego charakter *quasi* konstytutywny. Oznacza to, że w obrocie prawnym, mimo iż nabycie własności nastąpiło z mocy samego prawa, osoba zainteresowana nie może skutecznie powoływać się tylko na ustawę w celu uzyskania swego tytułu do uwłaszczonej nieruchomości rolnej, jeżeli nie uzyskała stwierdzenia (poświadczenia) nabycia we właściwej drodze. Także sąd nie jest władny ustalić w charakterze przesłanki, że nabycie własności przed 6 kwietnia 1982 roku nastąpiło w drodze tzw. uwłaszczenia administracyjnego.

2. Charakter oraz znaczenie decyzji uwłaszczeniowych po wejściu w życie ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Przepis art. 63 ust. 2 cyt. ustawy w stosunku do ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy uwłaszczeniowej z 1971 roku wyłączył stosowanie po dniu 1 stycznia 1992 roku przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylecia lub zmiany decyzji.

Uregulowanie to wywołało liczne kontrowersje. Najdalej idący zarzut zmierzał do wykazania niekonstytucyjności art. 63 powyższej ustawy. Dalsza wątpliwość odnosiła się do pytania o znaczenie oraz skutki wykluczenia możliwości

wzruszenia aktu własności ziemi w postępowaniu administracyjnym¹, jak również na konieczność prejudycjalnego ustosunkowania się sądu powszechnego do takiej decyzji i poddanie tego aktu ocenie prawnej ze względu na jego przedmiot.

Pierwszą kwestię rozstrzygnął Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 maja 2000 roku, SK 29/99 (Dz.U. Nr 40, poz. 474) orzekając, iż art. 63 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1995 roku, Nr 57, poz. 299 ze zm.) jest zgodny z art. 77 ust. 2 Konstytucji RP i nie jest niezgodny z art. 77 ust. 1 oraz z art. 78 Konstytucji.

Odpowiedź na pytanie drugie, zwłaszcza w świetle początkowego orzecznictwa Sądu Najwyższego, nie zawsze zasługiwała na akceptację. Zbyt kategoryczne jest bowiem stwierdzenie, iż po wejściu w życie art. 63 omawianej ustawy „sąd jest związany decyzją administracyjną – aktem własności ziemi, jeżeli została ona uznana przez właściwy organ administracyjny za ostateczną” (tak uchwała SN z dnia 18 maja 1994 roku, III CZP 69/94), OSN 1994, nr 12, poz. 233). Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu SN z dnia 9 listopada 1994 roku, III CRN 36/94 (OSN 1995, nr 3, poz. 54), iż „wyłączenie sądowej kontroli decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisu ustawy uwłaszczeniowej z 1971 roku nie obejmuje tylko decyzji bezwzględnie nieważnych”².

Znaczenie prejudycjalności aktów własności ziemi w postępowaniu cywilnym znalazło wyraz w tej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego, które dopuściło sądową, samodzielną ocenę powyższych decyzji, bez konieczności a nawet potrzeby wzruszenia aktu własności ziemi. Trafne jest stanowisko wyrażone w uchwale SN z dnia 11 marca 1994 roku, III CZP 18/94 (OSN 1994, nr 10, poz. 186) przyjmujące, iż wyłączenie dopuszczalności wzruszenia ostatecznych decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 roku

1 Obowiązujące od dnia 1 stycznia 1992 roku przepisy art. 63 ust. 2 i 3 cyt. ustawy oznaczają zakaz prowadzenia jakichkolwiek postępowań administracyjnych w sprawach uprzednio unormowanych ustawą uwłaszczeniową z 1971 roku, na podstawie której wydane były akty własności ziemi (wyrok NSA z dnia 10 grudnia 1992 roku, II SA 1726/92, ONSA 1994, nr 2, poz. 49); przepis art. 63 ust. 3 cyt. ustawy nie ma zastosowania, gdy w sprawie chodzi o sprostowanie oczywistej omyłki na zasadzie art. 113 § 1 kpc. (wyrok NSA z dnia 17 sierpnia 1994 roku, SA/Kr 2240/93, ONSA 1995, nr 2, poz. 96); po dniu 1 stycznia 1992 roku stała się niemożliwa kontrola administracyjna, ani też sądowa decyzji administracyjnych wydanych przed 6 kwietnia 1982 roku stwierdzająca nabycie przez rolnika z mocy prawa, na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 roku – własności nieruchomości rolnych (uchwała SN z dnia 30 czerwca 1992 roku, III CZP 73/92, OSN 1992, nr 11, poz. 201; uchwała SN z dnia 28 stycznia 1993 roku, III CZP 167/92, OSN 1993, nr 6, poz. 105).

2 Co do pojęcia „bezwzględnie nieważnych decyzji administracyjnych” w postępowaniu cywilnym powszechnie przyjmuje się, iż chodzi o wydanie takich decyzji przez „organ oczywiście niewłaściwy”, „bez jakiegokolwiek podstawy prawnej”, oraz „z oczywistym naruszeniem administracyjnego prawa materialnego i przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego”; zob. zwłaszcza głos J. Borkowskiego do uchwały SN z dnia 11 marca 1994 roku, III CZP 18/94, OSP 1995, nr 4, poz. 192; postanowienie SN z dnia 23 września 1999 roku, III CKN 352/98, OSN 2000, nr 3, poz. 62, które stwierdza, iż nie była dopuszczalna droga postępowania administracyjnego w sprawach o uregulowanie własności nieruchomości nierolniczych, właściwą o zasiedzenie była droga sądowa.

obejmuje również sytuacje, w których organ administracji wydał w różnych datach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia, na rzecz dwóch różnych osób. Powstały między tymi osobami spór o własność rozstrzyga sąd powszechny w postępowaniu, w którym jego rozstrzygnięcie jest niezbędne do załatwienia sprawy.

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy, wniosek o niemożliwości rozstrzygnięcia kwestii własności nieruchomości, gdy różne osoby dysponują dwoma sprzecznymi aktami własności ziemi dotyczącymi tej samej uwłaszczonej nieruchomości na rzecz dwóch różnych właścicieli, jest nie do przyjęcia³. Spór o własność nieruchomości, gdy każda z osób dysponuje decyzją stwierdzającą własność tej samej nieruchomości uwłaszczonej i w związku z tym każda z nich uważa się za wyłącznego jej właściciela, jest typową sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 kpc. do której rozstrzygnięcia powołany jest z mocy art. 2 § 1 kpc. sąd powszechny oraz Sąd Najwyższy. Spory o własność nieruchomości rolnych nie zostały bowiem przekazane (art. 2 § 3 kpc.) do właściwości innych organów.

Odmowa rozstrzygnięcia sprawy o własność nieruchomości stanowiłaby nie tylko naruszenie art. 1 i 2 kpc. ale również naruszenie ratyfikowanych przez Polskę art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych (Dz.U. z 1977 roku, Nr 38, poz. 167) i art. 6 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz.U. z 1992 roku, Nr 85, poz. 427) przewidujących, że każdy obywatel ma prawo do rozpatrzenia jego sprawy cywilnej przez niezawisły i bezstronny sąd.

Należy także podzielić stanowisko, iż sąd samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomość objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku rolnika. Wiążąca moc prawna aktu własności ziemi sprowadza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany (postanowienie SN z dnia 21 maja 1999 roku, III CKN 244/98, OSN IC 1999, nr 12, poz. 222). Nie wkraczając w zasadność aktu własności ziemi, sąd władny jest ocenić, jakie skutki prawne wywołuje ostateczne poświadczenie, że rolnik stał się w dniu 4 listopada 1971 roku właścicielem gruntu. W odniesieniu do składników majątku wspólnego małżonków, ocena skutków należy w szczególności do k.r.o. Decyzja uwłaszczeniowa wydana w trybie ustawy z 1971 roku nie mogła wiążąco rozstrzygać w przedmiocie, czy nabyta przez rolnika nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego tego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika, gdyż kwestia ta nie należała do kognicji określonej przez art. 12

3 Takie właśnie błędne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w nie publikowanym wyroku z dnia 3 lutego 1994 roku (II CRN 161/93) stwierdzając, iż w takim wypadku osoby legitymujące się jako wyłączni właściciele nieruchomości uwłaszczonej powinni być traktowani jako jej współwłaściciele oraz, że powinny mieć do nich „odpowiednie zastosowanie przepisy kc. o współwłasności).

ustawy z 1971 roku. Jeśli nawet w akcie własności ziemi zostałyby stwierdzone, że nabycie własności nieruchomości rolnej odniesie skutek w stosunku do małżonka rolnika z uwagi na zasadę art. 31 i 32 k.r.o., a następnie powstanie spór cywilny co do tej kwestii, to sąd może nie czuć się w tym zakresie związanym treścią decyzji uwłaszczeniowej i samodzielnie rozstrzygnąć ten spór.

Sąd Najwyższy uznał także, że przepis art. 63 ustawy z 1991 roku nie stoi na przeszkodzie w ustaleniu granicy według stanu prawnego odmiennego od przebiegu granicy wynikającej z aktów własności ziemi i określonego w nich na podstawie danych z ewidencji gruntów w ten sposób, że granica dzieli budynki istniejące w dniu 4 listopada 1971 roku (postanowienie SN z dnia 11 maja 1995 roku, III CZP 45/95, OSN 1995, nr 10, poz. 137)⁴. Należy podzielić ten kierunek orzecznictwa, który przyjmuje, iż akt własności ziemi poświadcza tylko nabycie z mocy prawa własności nieruchomości; natomiast nie obejmował ustalenia spornych granic podlegających uwłaszczeniu nieruchomości. Oznacza to, że sąd w postępowaniu rozgraniczeniowym może dokonywać samodzielnie ustaleń co do przebiegu spornej granicy bez potrzeby wzruszenia decyzji, w których określono powierzchnię sąsiadujących działek z naruszeniem art. 12 ust. 1 ustawy z 1971 roku. Organ administracyjny dokonujący uwłaszczenia nie był władny do rozgraniczenia nieruchomości, wobec czego w razie sporu w tym przedmiocie rzeczą sądu jest dokonanie prawidłowych ustaleń co do przebiegu granicy według zasad określonych w art. 153 kc., przy uwzględnieniu stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 roku oraz zasiedzenie przygranicznych pasów gruntów.

3. Podstawowe założenia uchylenia ustawy uwłaszczeniowej w świetle art. 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gruntów rolnych

Mimo uchylenia ustawy z 1971 roku nabyta na jej podstawie własność nieruchomości rolnej oraz związane z tym nabyciem skutki prawne określone w art. 5, 6 i 8–11 powyższej ustawy pozostają w mocy.

Znaczenie tego uregulowania należy rozpatrywać odrębnie co do nabycia przez rolnika własności nieruchomości rolnej na podstawie art. 1 oraz art. 2 ustawy z 1971 roku.

4 Zagadnieniem wpływu aktów własności ziemi na postępowanie rozgraniczeniowe Sąd Najwyższy zajął się w kilku orzeczeniach. Zob. zwłaszcza uchwałę z dnia 4 kwietnia 1975 roku, III CZP 92/74, OSN 1976, nr 3, poz. 34; postanowienie SN z dnia 23 czerwca 1978 roku, IV CR 268/78, OSN 1979, nr 3, poz. 55; postanowienie SN z dnia 16 stycznia 1984 roku, III CRN 325/83, OSN 1984, nr 8, poz. 142; uchwała SN z dnia 24 czerwca 1988 roku, III CZP 46/88, OSN 1989, nr 10, poz. 157.

Z chwilą wejścia w życie omawianej ustawy, to jest od dnia 6 kwietnia 1982 roku stan dotychczasowy ukształtowany ustawą z 1971 roku zmienił się o tyle, że organy administracji państwowej przestały być właściwe do orzekania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez ich samoistnych posiadaczy, gdyż ich dotychczasowe kompetencje przejęły sądy powszechne. Wprawdzie nabycie nieruchomości z mocy samego prawa pozostaje w mocy (art. 1 ustawy z 1971 roku), z tym jednak zastrzeżeniem, że posiadacz samoistny, który nie uzyskał stwierdzenia nabycia własności w dotychczasowym trybie administracyjnym, powinien wystąpić po 6 kwietnia 1982 roku z wnioskiem o takie stwierdzenie do sądu, jeżeli chce uzyskać dowód nabycia własności nieruchomości.

Artykuł 2 ustawy z 1971 roku został uchylony definitywnie. Jeżeli więc do 6 kwietnia 1982 roku nie została wydana decyzja o przekazaniu własności nieruchomości posiadaczowi zależnemu, albo o przejęciu nieruchomości przez Państwo, to z powyższą datą akt własności ziemi lub orzeczenie o przejęciu nie jest dopuszczalne ani w trybie administracji ani w drodze sądowej. Natomiast akty własności ziemi zarówno o charakterze deklaratoryjnym (gdy uwłaszczenie nastąpiło z mocy prawa), jak i konstytutywne (gdy decyzja orzekła o przejęciu uwłaszczonej nieruchomości na rzecz posiadacza zależnego) wydane do 6 kwietnia 1982 roku pozostają w mocy.

4. Postępowanie sądowe o stwierdzenie nabycia własności

W myśl art. 5 § 1 ustawy o zmianie kc. sąd orzeka o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego w postępowaniu nieprocesowym. Zgodnie z art. 606 kpc. właściwy miejscowo jest sąd rejonowy, w którego okręgu jest położona nieruchomość.

Sąd wszczyna postępowanie tylko na wniosek. Uprawnionym do zgłoszenia wniosku jest każdy zainteresowany, tzn. ten, czyich praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 kpc.), w szczególności samoistny posiadacz nieruchomości lub jego następca prawny. Poza wnioskodawcą uczestnikiem postępowania powinien być w każdym razie dotychczasowy właściciel nieruchomości lub jego następca prawny, a także każda inna osoba, która rości sobie prawo do tej nieruchomości. Poza tym, zgodnie z art. 5 § 2 ustawy o zmianie kc., wniosek o stwierdzenie nabycia może zgłosić także właściwy organ gminy.

W toku postępowania sąd, w drodze właściwych dla postępowania cywilnego środków dowodowych, wyjaśnia okoliczności potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, przede wszystkim zaś bada, czy zachodzą przesłanki przewidziane w art. 1 ustawy uwłaszczeniowej, w szczególności czy nieruchomość, której wniosek dotyczy, wchodziła w skład gospodarstwa rolnego rolnika oraz czy był on w dniu 4 listopada 1971 roku jej samoistnym posiadaczem w rozumieniu art. 336 kc. Poza

tym sąd bada, czy podstawą posiadania rolnika lub jego poprzednika prawnego była nieformalna umowa, wymieniona w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej.

Godzi się podkreślić, iż przewidziana w powyższym przepisie tolerancja odnosi się jedynie do braku formy aktu notarialnego dla umów przenoszących własność nieruchomości i nie dotyczy innych wymagań odnoszących się do tych czynności prawnych. Przepis art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej obejmuje zatem sytuacje, gdy stan prawny jest niezgodny ze stanem posiadania w następstwie zawarcia jednej z następujących umów: sprzedaży, zamiany, darowizny, o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku między obecnym lub poprzednim posiadaczem a właścicielem nieruchomości. Nie ma żadnych podstaw do uznania, iżby prawem własności nieruchomości mógł rozporządzać nie właściciel, tym bardziej że do uregulowania zamieszczonego w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej nie ma zastosowania art. 5 u.k.w.h. Rękojmia wynikająca z wpisu do księgi wieczystej nie może bowiem sanować braku formy aktu notarialnego.⁵

Jeżeli okaże się, że takiej podstawy nie było, sąd bada, czy okres nieprzerwanego posiadania rolnika do dnia 4 listopada 1971 roku wynosił co najmniej 5 lat (w razie dobrej wiary posiadacza) albo 10 lat (w razie złej wiary posiadacza), co uzasadniałoby stwierdzenie, że z mocy samego prawa nieruchomość stała się własnością jej samoistnego posiadacza na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej. W związku z powstałą wątpliwością, czy do wyżej wymienionych okresów można doliczyć samoistne posiadanie poprzednika obecnego posiadacza, należy na to pytanie odpowiedzieć twierdząco; przemawia bowiem za tym brzmienie ust. 1 art. 1 tej ustawy, które odnosi się również do sytuacji przewidzianej w ust. 2 art. 1 ustawy, jeżeli co innego nie wynika z treści tego ustępu.

Istotne znaczenie ma również ustalenie, czy rolnik nie stał się właścicielem objętej wnioskiem nieruchomości jeszcze przed wejściem w życie ustawy uwłaszczeniowej, w szczególności wskutek zasiedzenia. Gdyby bowiem tak było, właściwy byłby nie tryb postępowania przewidziany w art. 4 i 5 ustawy o zmianie kc., lecz tryb postępowania o stwierdzenie zasiedzenia (art. 609–610 kpc.).

Powstała w praktyce wątpliwość, jak ma postąpić sąd, gdy orzekając w trybie art. 5 ustawy o zmianie kc. nie dopatrzy się przesłanek do stwierdzenia nabycia własności na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej, ustali zaś istnienie przesłanek do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Otóż każde z tych postępowań jest postępowaniem odrębnym; wydaje się więc, że sąd nie może, na skutek wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia, stwierdzić z urzędu nabycie własności przez zasiedzenie, jak i odwrotnie. Należy natomiast dopuścić możliwość zmiany żądania przez wniosko-

5 Postanowienie SN z dnia 30 czerwca 1999 roku, III CRN 186/98, OSN IC 1999, nr 12, poz. 220.

dawcę, z własnej inicjatywy lub na skutek stosownego pouczenia go przez sąd w trybie art. 5 kpc. Nie jest też wyłączona możliwość zgłoszenia przez wnioskodawcę żądania alternatywnego: albo stwierdzenia nabycia własności wskutek uwłaszczenia, albo też – stosownie do okoliczności – wskutek zasiedzenia.

Po ustaleniu okoliczności uzasadniających stwierdzenie, że samoistny posiadacz stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości, sąd dokonuje ustaleń potrzebnych do rozstrzygnięcia o spłacie w warunkach przewidzianych w art. 6 ustawy uwłaszczeniowej albo o braku podstaw do zasądzenia spłaty (art. 5 tej ustawy). Ustaleń w tym zakresie sąd dokonuje z urzędu, niezależnie od żądania osoby uprawnionej; w myśl bowiem art. 5 § 3 ustawy o zmianie kc. określenie wysokości, sposobu i terminu spłat albo orzeczenie o zwolnieniu od obowiązku spłaty należności stanowi jeden z obligatoryjnych elementów postanowienia stwierdzającego nabycie nieruchomości. Obligatoryjnym elementem takiego postanowienia jest również stwierdzenie powstania prawa dożywocia w sytuacji przewidzianej w art. 8 ustawy uwłaszczeniowej, tzn. gdy w myśl tego artykułu powstało z mocy samego prawa na rzecz nieformalnego zbywcy nieruchomości prawo dożywocia, związane z uwłaszczeniem rolnika, który objął w posiadanie tę nieruchomość na podstawie umowy o dożywocie zawartej bez zachowania prawem przewidzianej formy aktu notarialnego.

Sąd nie rozstrzyga w sentencji postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez jej samoistnego posiadacza o ograniczonych prawach rzeczowych i dożywociu, które dotychczas, tj. do dnia 4 listopada 1971 roku, obciążały tę nieruchomość zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami prawa, skoro te obciążenia, w myśl art. 10 ustawy uwłaszczeniowej, pozostają nadal w mocy. Niemniej jednak obciążenia te sąd powinien wziąć pod uwagę w sytuacji, gdy stosownie do art. 6 ustawy uwłaszczeniowej obowiązany jest orzec o należności z tytułu spłaty wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot uwłaszczenia. W takim bowiem wypadku wartość pozostałych w mocy obciążeń odlicza się, w myśl art. 10 tej ustawy, od należności za nieruchomość.

W sądowym postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności mają pełne zastosowanie przepisy art. 1, 5, 6, 8–11 ustawy uwłaszczeniowej. Zastosowanie ma również przewidziane w art. 3 ustawy uwłaszczeniowej wyłączenie uwłaszczenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, obywateli państw obcych oraz związków wyznaniowych.

Stosownie do art. 5 § 3 ustawy o zmianie kc. w postanowieniu stwierdzającym nabycie własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia sąd określa położenie, obszar oraz osobę właściciela nieruchomości według zasad obowiązujących w przepisach o księgach wieczystych. Chodzi tu, oczywiście, o właściciela który nabył własność nieruchomości z mocy samego prawa w dniu 4

listopada 1971 roku, choćby już nie żył w chwili orzekania o stwierdzeniu nabycia własności. W takim bowiem wypadku jego spadkobiercy do celów związanych z ujawnieniem ich praw w księdze wieczystej będą musieli wykazać swoje następstwo postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku (art. 1025 i art. 1027 kc.).

Zgodnie z art. 10 ustawy o zmianie kc. stwierdzenie nabycia własności dokonane przez sąd stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej. Oznacza to, że w jakiegokolwiek sprawie, dotyczącej własności tej nieruchomości, w szczególności w sprawie o wydanie nieruchomości, o dział spadku, o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym itp., a także w jakimkolwiek postępowaniu administracyjnym, nie można wykazać nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego w drodze uwłaszczenia jakimkolwiek innym dowodem, niż postanowienie sądowe, wydane od dnia wejścia w życie ustawy o zmianie kc., lub akt własności ziemi, wydany przed tym dniem. Jeżeli więc w jakiegokolwiek sprawie sądowej dotyczącej własności nieruchomości, która podlega uwłaszczeniu, powstanie kwestia własności tej nieruchomości (nie doszło zaś do przesądzenia tej kwestii poprzednią decyzją administracyjną, a obecnie postanowieniem sądu) należy – stosownie do okoliczności – zawiesić postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w trybie art. 4 i 5 ustawy o zmianie kc. w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności (art. 177 § 1 pkt 1 kpc.). Prawomocne stwierdzenie nabycia przez posiadacza samoistnego własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 lub ust. 2 ustawy z 1971 roku jest wyrazem wykluczenia możliwości nabycia własności tej nieruchomości na tej samej podstawie przez inną osobę. O powadze rzeczy osądzonej, dotyczącej stwierdzenia nabycia własności nieruchomości na podstawie wskazanych niżej przepisów prawa, przesądza bowiem wydanie prawomocnego postanowienia stwierdzającego nabycie własności tej nieruchomości przez jakąkolwiek osobę. Żądanie innej osoby stwierdzenia takiego nabycia własności tej nieruchomości na swoją rzecz jest możliwe tylko po uprzednim wzruszeniu – wykorzystując odpowiednie środki procesowe – prawomocnego orzeczenia stwierdzającego uprzednie nabycie własności tej nieruchomości.⁶

5. Uwłaszczenie po przekazaniu Skarbowi Państwa gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalno-rentowe

Rolnikom bądź ich następcom prawnym przysługuje możliwość nieodpłatnego przekazania prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej

6 Postanowienie SN z dnia 9 czerwca 1997 roku, I CKN 12/97, OSN CP 1998, nr 2, poz. 26.

oraz niezabudowanej, jeżeli w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego Państwu za świadczenie emerytalno-rentowe w chwili przekazania rolnik–zbywca:

- nabył do bezpłatnego użytkowania działkę gruntu rolnego o powierzchni do 0,5 ha (ustawa emerytalna z 1974 roku) bądź do 0,3 ha (ustawa emerytalna z 1977 i 1982 roku);
- wyłączył budynki, które stanowiłyby odrębny od gruntu przedmiot własności (ustawy emerytalne z 1974 oraz z 1977 roku)⁷;
- zastrzegł prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia potrzeb rolnika i jego rodziny, jeżeli przekazał gospodarstwo wraz z budynkami (ustawy emerytalne z 1974, 1977, 1982 roku).

Szczególna sytuacja dotyczyła odrębnej własności budynków na gruncie ustawy z 1974 roku. Otóż prawo to w ogóle nie było związane z gruntem tak, że rolnikowi nie przysługiwało żadne prawo do gruntu Skarbu Państwa, na którym znajdował się taki „związany z powietrzem” budynek. Ponadto sytuacja prawna budynku jako przedmiotu odrębnej własności uległa znaczącej ewolucji. Na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z 1974 roku własność tych budynków była prawem niedziedzicznym. Wygasało ono z chwilą śmierci rolnika, który przekazał gospodarstwo, a jeżeli jego małżonek przeżył go – w chwili śmierci małżonka. Odrębna własność budynku nie była w żaden sposób związana z gruntem.

Ten stan prawny uległ zmianie w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 27 października 1977 roku. Brak w tej ustawie przepisu o treści odpowiadającej art. 11 ust. 2 jej poprzedniczki spowodował, że odrębna własność budynków wyłączonych z przekazanego Państwu gospodarstwa stała się, zgodnie z ogólnymi regułami prawa cywilnego, prawem dziedzicznym. Jak wyjaśniono w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1978 roku⁸, mającej moc zasady prawnej, nowym uregulowaniem objęta została także niewygasała w chwili jego wejścia w życie własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 roku. Artykuł 51 ust. 2

7 Odrębna własność budynkowa powstała także w razie przejścia z urzędu na własność Państwa gospodarstwa rolnego w trybie ustawy emerytalnej z 1968 roku. Wskutek tego przejścia budynki stały się odrębnym przedmiotem własności byłego właściciela przejętego gospodarstwa (wyrok SN z dnia 19 grudnia 1978 roku, II CR 519/78, OSPIKA 1979, poz. 167). Ostateczna decyzja administracyjna o przejściu nieruchomości rolnej na własność Państwa w trybie ustawy emerytalnej z 1968 roku stanowi samodzielną podstawę do założenia księgi wieczystej dla budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności (art. 4 ust. 1 cyt. ustawy) oraz ta sama decyzja stanowi także podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Oznacza to, że złożony wniosek o wpis prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa należy traktować zarazem jako wniosek o założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności budynkowej. Obie te czynności sądu powinny być podjęte na podstawie jednego wniosku. Odmienne praktyka powodowałaby niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w konsekwencji prowadziłoby to do niejasności w ewidencji rzeczywistego stanu prawnego (uchwała SN z dnia 12 maja 1969 roku, III CZP 27/69, OSN CP 1970, nr 2, poz. 21).

8 III CZP 51/78, OSN CP 1979, nr 3, poz. 42.

ustawy z dnia 27 października 1977 roku przyznał ponadto rolnikowi, który przekazał Państwu gospodarstwo z wyłączeniem budynków, związaną z odrębną własnością budynków służebność gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków. Tak ukształtowane prawo własności budynków, wyłączonych przez rolnika z przekazanego Państwu gospodarstwa na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 roku, jak też na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977 roku, nie uległo zmianie w następstwie wejścia w życie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku; w szczególności bez wpływu nań pozostał art. 57 ust. 1 tej ustawy. Według tego przepisu, rolnik mógł z gospodarstwa przekazanego Państwu wyłączyć i zachować nie tylko własność budynków, ale w ogóle własność gruntu, na którym budynki zostały wzniesione, z konsekwencjami określonymi w art. 191 kc. w związku z art. 48 kc. Przyjęto tu więc nowe rozwiązanie, odmienne od dawnego. Jego odmienność sprawia, że art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku nie sposób traktować jako przepisu nadającego nową treść prawu odrębnej własności budynków wyłączonych z gospodarstwa przekazanego Państwu, i tym samym, zgodnie z ogólną normą prawa międzyczasowego wyrażoną w art. XXXVIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, znajdującego do tego prawa zastosowanie, mimo jego powstania przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku; por. także art. XXXIX przepisów wprowadzających kodeks cywilny. Nie dotyczy odrębnej własności budynków wyłączonych z gospodarstwa przekazanego Państwu także art. 118 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Podsumowując: rolnik, który na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 roku przekazał Państwu gospodarstwo z wyłączeniem wchodzących w jego skład budynków, zachował tylko własność budynków; własność gruntu, na którym budynki zostały wzniesione, przypadła natomiast Skarbowi Państwa; jeżeli własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie wymienionej ustawy nie wygasła przed dniem 1 stycznia 1978 roku, stała się z tym dniem prawem dziedzicznym; z dniem tym właściciel budynków uzyskał również związaną z prawem własności budynków służebność gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków. Stanu tego nie zmieniła ani ustawa z dnia 14 grudnia 1982 roku, ani ustawa z dnia 20 grudnia 1990 roku⁹. Obecnie więc wszystkie te budynki przechodzą z chwilą śmierci właściciela na spadkobierców. Budynki te mają stanowić również przedmiot obrotu *inter vivos*¹⁰.

Sytuacja odrębnej własności budynkowej uległa innemu przekształceniu od 1 stycznia 1989 roku na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 roku o zmia-

9 Wyrok SN z dnia 25 czerwca 1997 roku, II CKN 63/97, OSN IC 1997, nr 12, poz. 208.

10 Postanowienie SN z dnia 10 lipca 1981 roku, III CRN 135/81, OSN CP 1982, nr 2–3, poz. 31.

nie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz.U. Nr 10, poz. 53). Właścicielem budynków znajdujących się na działce stanowiącej własność Skarbu Państwa (gminy), które wchodziły w skład przekazanego Państwu gospodarstwa rolnego na podstawie ustaw emerytalnych przed 1 stycznia 1983 roku przyznane zostało nieodpłatnie prawo własności działki gruntu, na której budynki te zostały wzniesione wraz z niezbędną do korzystania z niej własnością gruntu. O przejściu własności działki zabudowanej orzeka starosta decyzją administracyjną, która ma charakter konstytutywny. Podlegająca zwrotowi nieruchomość w trybie art. 6 powołanej ustawy nie może być równa powierzchni działki siedliskowej przekazanej państwu. O wielkości działki podlegającej zwrotowi rozstrzyga organ orzekający¹¹.

Oznacza to, że przed wejściem w życie omawianej ustawy z 1989 roku organ administracji państwowej nie miał kompetencji do przekształcania służebności gruntowej związanej z odrębną własnością budynkową powstałą przed 1 stycznia 1983 roku w prawo własności tej działki związaną z własnością tegoż budynku, posadowionego na działce przekształconej z prawa ograniczonego w prawo własności. Dlatego też ostateczna decyzja przekształcająca służebność gruntową rolnika w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków, jako przedmiotu odrębnej własności w prawo własności przewidziane w art. 51 ust. 2 ustawy emerytalnej z 1982 roku jest bezwzględnie nieważna i nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności w księdze wieczystej¹².

Nabycie własności nieruchomości obejmującej budynki z lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami gospodarczymi, co do których rolnikowi przysługiwało przed dniem 1 stycznia 1991 roku bezpłatnie z nich korzystanie z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu na podstawie ustaw emerytalnych, na jej wniosek starosta przyznaje decyzją administracyjną nieodpłatnie własność tej działki obejmującej budynki o powierzchni niezbędnej do korzystania z tych budynków (art. 118 ust. 1 ustawy emerytalnej z 1990 roku).

Od dnia 21 sierpnia 1992 roku uwłaszczonej może być także zstępny osoby uprawnionej wskazanej w ust. 1 art. 118 omawianej ustawy, który po śmierci uprawnionego faktycznie włada tymi lokalami w zakresie odpowiadającym jej uprawnionemu. Jeżeli jednak uprawnionymi byli oboje małżonkowie, ich zstępny może być uwłaszczony dopiero po śmierci obojga małżonków (art. 118 ust. 2a ustawy z 1990 roku). Przeniesienie posiadania działki przez zstępnego (syna) osoby uprawnionej na rzecz jego córki będącej wnuczką uprawnionego, nie sta-

11 Wyrok NSA z dnia 20 lutego 1990 roku, Sa/Lu 941/89, Prawo i Życie 1990, nr 41.

12 Uchwała SN z dnia 21 września 1984 roku, III CZP 53/84, OSN CP 1985, nr 5–6, poz. 65.

nowi przeszkody do przyznania własności działki wnucze w trybie art. 118 ust. 2a cyt. ustawy¹³.

Uwłaszczenie w trybie art. 118 ust. 1 omawianej ustawy może nastąpić tylko wówczas, gdy osoba której przysługuje prawo użytkowania działki gruntu z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego, przekazała to gospodarstwo bezpośrednio Państwu, a nie następcom prawnym, którzy później zrezygnowali z jego prowadzenia i zrzekli się go na rzecz Skarbu Państwa z mocy art. 179 kc.¹⁴.

Warunek faktycznego władania nieruchomością (art. 118 ust. 2a wskazanej ustawy) po śmierci rolnika w zakresie odpowiadającym jego uprawnieniom (czyli prawa użytkowania) oznacza wymaganie osobistego użytkowania nieruchomości (faktycznego) przez zstępnego ubiegającego się o przyznanie prawa własności działki. Nie spełnia tej przesłanki zstępny, który wyraził zgodę na jej uprawę i pobieranie pożytków przez inną osobę¹⁵. Na podstawie powyższych przepisów cyt. ustawy wnioskodawcy nie może być przyznany udział we współwłasności gruntu działki. Wyłączenie stosowania przepisów art. 118 ust. 2 i 2e tejże ustawy dotyczy także sytuacji, gdy Skarb Państwa lub gmina jest współwłaścicielem działki, albo jeżeli przyznanie własności naruszałoby prawo osób trzecich do działki lub budynków, o których mowa w tych uregulowaniach (ust. 3 art. 118)¹⁶.

Przekazanie na własność użytkowanej działki nie stanowi podziału nieruchomości w rozumieniu art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ani art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), lecz jedynie zmianę prawnej formy władania działką z użytkowania na prawo własności¹⁷. Skorzystanie z własności nie ma wpływu na wysokość emerytury lub renty (ust. 5 art. 118).

6. Uwłaszczenie gospodarstw rolnych nabytych w trybie dekretu z dnia 6 września 1946 roku o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska

Ostateczne uregulowanie stosunków własnościowych związanych z nabyciem gruntów rolnych w trybie dekretu z dnia 6 września 1946 roku nastąpiło dopiero na podstawie ustawy z dnia 3 grudnia 1998 roku o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 156, poz. 1020). Z dniem wejścia w

13 Wyrok NSA z dnia 23 marca 1993 roku, SA/Wr 1823/92, ONSA 1994, nr 3, poz. 88.

14 Wyrok NSA z dnia 12 sierpnia 1994 roku, SA/Wr 758/94, ONSA 1995, nr 2, poz. 95.

15 Wyrok NSA z dnia 9 lipca 1998 roku, SA/Bk 1482/97, ONSA 1999, nr 2, poz. 62.

16 Wyrok NSA z dnia 24 marca 1998 roku, II SA 1589/97, ONSA 1999, nr 2, poz. 52.

17 Wyrok NSA z dnia 19 października 1993 roku, II SA 1766/93, ONSA 1994, nr 4, poz. 150.

życie powyższej nowelizacji, tj. od dnia 5 stycznia 1999 roku osoby fizyczne, które nabyły gospodarstwo rolne na podstawie aktu nadania albo ich następcy prawni będący posiadaczami tych gospodarstw, jeżeli złożyły wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do dnia 31 grudnia 2000 roku, wówczas na podstawie decyzji starosty o przekształceniu powyższych praw nabywa prawo własności gospodarstwa (art. 1 ust. 4 ustawy).

Decyzja starosty w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ma charakter konstytutywny i stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 2 ust. 1 i 2 cyt. ustawy). Nieruchomość rolna stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego może stanowić własność Skarbu Państwa bądź gminy, jeżeli gmina nabyła własność przedmiotowej nieruchomości w drodze komunalizacji.

Wszczynając postępowanie uwłaszczeniowe w trybie omawianej ustawy, należy mieć na uwadze treść obowiązującego nadal dekretu z dnia 6 września 1946 roku.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 cyt. dekretu wyznaczenie nabywcy gospodarstwa (działki) nastąpiło na podstawie aktu nadania. Nabywca wydzielonego fizycznie gospodarstwa (działki) miał prawo do objęcia tego gospodarstwa w posiadanie celem korzystania i pobierania z niego bezpłatnie pożytków (art. 26). Jednakże prawa wynikające z aktu nadania miały charakter osobisty, były niezbywalne i nieodziedziczne. Przeniesienie prawa własności nadanego w powyższym trybie gospodarstwa na nabywcę następowało w drodze orzeczenia zwanego orzeczeniem o wykonaniu aktu nadania. W orzeczeniu o wykonaniu aktu nadania należało wymienić: akt nadania, osobę nabywcy oraz przedmiot i warunki nabycia gospodarstwa rolnego. Orzeczenie o wykonaniu aktu nadania jest ostateczne (art. 31 dekretu).

Możliwość wszczęcia postępowania uwłaszczeniowego w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 roku dopuszczalne jest tylko wówczas, gdy wnioskodawca legitymuje się aktem nadania wydanym na podstawie cyt. dekretu oraz spełnia przesłanki z omawianej ustawy. Ustawa ta nie uchyliła jednak dekretu w zakresie właściwości władz powołanych do orzekania w trybie tego dekretu (rozdział VI). Zgodnie z art. 33–35 cyt. dekretu władzą właściwą w zakresie wydawania orzeczeń przewidzianych w art. 30 i 31 tj. orzeczeń o wykonaniu aktu nadania jest starosta. Oznacza to, że obecnie nabycie własności gospodarstwa rolnego objętego na podstawie aktu nadania może wystąpić bądź w trybie przepisów rozdziału VI dekretu, bądź ustawy uwłaszczeniowej z dnia 4 września 1997 roku. W obydwu przypadkach zachowania została droga postępowania administracyjnego, a nabycie prawa własności następuje na podstawie konstytutywnego orzeczenia administracyjnego.

7. Uwłaszczenie nieruchomości rolnych objętych dekretem z dnia 6 września 1951 roku o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych

Dekret z 1951 roku wyłączał z uwłaszczenia tych rolników, którzy objęli w posiadanie gospodarstwo rolne nadane im w ramach osadnictwa na obszarze Ziemi Odzyskanych (art. 1) – co do nieruchomości zabudowanych, ale zbędnych według oceny ówczesnej władzy administracyjnej oraz co do nieruchomości rolnych powyżej 15 ha użytków rolnych oraz 20 ha gospodarstw hodowlanych (art. 4 ust. 1). Rolnicy ci według cyt. dekretu nie nabyli z mocy prawa własności tych nieruchomości (gospodarstw rolnych). W wyniku dalszych przekształceń do wspomnianych nieruchomości rolnych oraz nieruchomości zabudowanych na cele mieszkalne ich posiadaczom bądź następcom prawnym przysługiwało prawo użytkowania wieczystego (współużytkowania). Jeśli osoby te w dniu 26 maja 1990 roku oraz w dniu 23 października 2001 roku były nadal użytkownikami wieczystymi (współużytkownikami wieczystymi) tych nieruchomości, przysługuje im z mocy art. 1 ustawy roszczenie o nieodpłatne nabycie prawa własności tych nieruchomości, jeżeli do dnia 23 października 2002 roku złożą stosowny wniosek – pod rygorem wygaśnięcia tego roszczenia.

Decyzję w przedmiocie nieodpłatnego nabycia własności nieruchomości podejmuje starosta w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, bądź przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego – co do nieruchomości będących jej własnością. Decyzja ta o charakterze konstytutywnym stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

8. Wpływ stwierdzenia nabycia własności w drodze uwłaszczenia na postępowanie o zasiedzenie

8.1. Znaczenie aktu własności ziemi w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia

W uchwale z dnia 13 maja 1993 roku, III CZP 57/93 Sąd Najwyższy¹⁸ zajął stanowisko, iż wydanie w trybie administracyjnym decyzji stwierdzającej nabycie własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 roku nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, iż inna osoba nabyła własność tej nieruchomości przy uwzględnieniu okresu posiadania przed 4 listopada 1971 roku, a więc gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się przed tą datą. Wydanie aktu własności ziemi stwierdzającego tytuł własności w stosunku do przedmiotu zasiedzenia innej osoby niż

18 OSN CP 1993, nr 12, poz. 222.

jego dotychczasowy samoistny posiadacz mogłoby mieć znaczenie dla nabycia własności w trybie art. 172 § 1 kc., gdyby spowodowało zmianę w stanie posiadania tego przedmiotu zasiedzenia. Jeżeli zmiana taka nie następuje, wydana decyzja uwłaszczeniowa ma tylko takie znaczenie, że od chwili wydania takiej ostatecznej decyzji zasiedzenie biegnie przeciwko osobie wskazanej w niej jako właściciel. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że decyzja administracyjna co do okoliczności objętych domniemaniem (w tym wypadku, że osoba uwłaszczona była samoistnym posiadaczem w dniu 4 listopada 1971 roku), stanowi dowód z dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 kpc., a nie jest wyłączona możliwość przeprowadzenia w postępowaniu sądowym dowodu przeciwko treści dokumentu urzędowego stosownie do art. 252 kpc.¹⁹.

8.2. Znaczenie postanowienia sądu stwierdzającego nabycie nieruchomości w trybie uwłaszczenia na postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia

W porównaniu do aktu własności ziemi, prawomocnemu postanowieniu sądu stwierdzającemu uwłaszczenie na rzecz rolnika (art. 5 i 6 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku) należy przypisać inny charakter i znaczenie. Przede wszystkim stwierdzenie nabycia własności przez uwłaszczenie w drodze sądowej korzysta z waloru prawomocności w rozumieniu art. 365 § 1 kpc., a zatem jest wiążące dla sądu, który je wydał, innych sądów i organów państwowych oraz innych osób w wypadkach przewidzianych w ustawie. Oznacza to, że prawomocne postanowienie sądu stwierdzające nabycie z mocy prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy z 1971 roku, ma w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia tejże nieruchomości na rzecz innej osoby charakter wiążący zarówno co do faktu nabycia własności przez określoną osobę w oznaczonej dacie, jak i co do prawotwórczych przesłanek faktycznych przyjętych za podstawę nabycia prawa stosownie do ust. 1 lub 2 art. 1 cyt. ustawy uwłaszczeniowej²⁰. Przyjęte przez sąd orzekający o uwłaszczeniu przesłanki mające charakter wiążący podlegają uwzględnieniu przez sąd rozpoznający sprawę o zasiedzenie. Oznacza to, że samo stwierdzenie w orzeczeniu sądowym, iż w okresie wskazanym przez ubiegającego się o zasiedzenie jako czas jego posiadania zaistniała podstawa uwłaszczenia innej osoby (także wszak z racji posiadania), nie wyklucza automatycznie możliwości stwierdzenia zasiedzenia, według przesłanek wskazanych w art. 172 § 1 kc. przy zachowaniu ciągłości posiadania, przy czym w określonych sytuacjach (art. 340, 345 kc.) przerwa w jego wykonywaniu ciągłości tej nie niweczy. Jest to okoliczność, której znaczenie uwidacznia się szczególnie wyraziście przy uwłaszczeniu na podstawie

19 Uchwała SN z dnia 21 października 1983 roku, III CZP 48/83, OSN CP 1984, nr 5, poz. 71.

20 Postanowienie SN z dnia 15 grudnia 1997 roku, I CKN 438/97, OSN IC 1998, nr 6, poz. 106.

art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, do którego nie był wymagany upływ czasu, lecz jedynie posiadanie nieruchomości w określonej dacie, bez względu na to, przez jaki czas trwało ono przedtem. Orzeczenie o uwłaszczeniu na tej podstawie jest zatem wiążące (oczywiście poza wiążącym bezwzględnie faktem nabycia własności) tylko w zakresie prawotwórczego faktu posiadania nieruchomości przez uwłaszczonego w dniu 4 listopada 1971 roku; nie sprzeciwia się natomiast ustaleniu, że przed tą datą lub po niej nieruchomość była w posiadaniu innej osoby. Skutkiem takiego orzeczenia byłoby niewątpliwie wiążące przesądzenie, że w dacie tej nastąpiła przerwa posiadania ubiegającego się o zasiedzenie, wyłączająca wprowadzenie zastosowanie art. 340 kc., lecz nie sprzeciwiająca się przyjęciu, że gdyby nieruchomość po dniu 4 listopada 1971 roku znalazła się ponownie w posiadaniu innej osoby, rodziłoby to domniemanie, że doszło do przywrócenia utraconego przez nią posiadania (art. 345 kc.). Miałoby to oczywiście znaczenie z punktu widzenia ustalenia zachowania lub zniweczenia przesłanek zasiedzenia. W wypadku sądowego uwłaszczenia na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej zakres wiążącej mocy orzeczenia obejmowałby natomiast prawotwórczy fakt nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez uwłaszczonego przez okres co najmniej 5 lat, do dnia 4 listopada 1971 roku. Te okoliczności, czyli fakt i zakres związania postanowieniem stwierdzającym uwłaszczenie, muszą więc być uwzględniane przy rozpoznawaniu sprawy o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie.

8.3. Skutki nabycia nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej w księgę wieczystej na podstawie aktu własności ziemi w zakresie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Akt własności ziemi – jak już wskazano – stanowi podstawę wpisu w księgę wieczystej uwłaszczonego właściciela. Wpis ten co do ujawnionego prawa własności nieruchomości korzysta z domniemania wskazanego w art. 3 u.k.w.h. Jednakże w okresie poprzedzającym dzień 1 stycznia 1992 roku²¹ zdarzało się, iż w postępowaniu administracyjnym doszło do stwierdzenia nieważności ostatecznego aktu własności ziemi (decyzji administracyjnej), ale ujawniony w księgę wieczystej właściciel nie doprowadził do zgodności tegoż wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Godzi się podkreślić, iż stwierdzenie nieważności takiej decyzji dotkniętej wadami wymienionymi w art. 156 § 1 k.p.a. ma moc wsteczną od chwili jej wydania. Oznacza to również, że od chwili stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi, ujawniony w księgę wieczystej właściciel nie może być uważany za uprawnionego, zgodnie z treścią wpisu, nie tylko przy ocenie zdarzeń

21 Chodzi o datę wejścia w życie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. Nr 107, poz. 464 ze zm.

powstałych po dacie wydania orzeczenia o nieważności decyzji, ale i przy rozpatrywaniu zdarzeń mogących wywołać skutki w sferze prawa cywilnego przed tą datą. Dokonany zatem wpis własności uwłaszczonej nieruchomości w zakresie wskazującym na przysługiwanie ujawnionemu właścicielowi oznaczonej działki może być uznany za niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym ze względu na wyeliminowanie już jego podstawy z obrotu prawnego.

Istnienie tego wpisu w chwili zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie której uwłaszczony właściciel rozporządził przedmiotową nieruchomością, wywołuje pytanie o możliwość zastosowania w odniesieniu do tej transakcji przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych²². W tej mierze należy wyróżnić dwie sytuacje. Pierwsza, w której nabywca nieruchomości w sytuacji wskazanej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. wiedział, iż w chwili zawierania umowy sprzedaży akt własności ziemi jako podstawa ujawniająca własność zbywcy (sprzedawcy) jest nieważny i o nieważności tej orzekł przed 1 stycznia 1992 roku właściwy organ. Druga ma miejsce wówczas, gdy wprowadzie co do aktu własności ziemi jako podstawy wpisu w chwili zawieranej umowy sprzedaży nie została orzeczona jako nieważność, ale w czasie sporządzenia aktu notarialnego strony wiedziały o nie budzących wątpliwości faktach jednoznacznie uzasadniających później stwierdzoną nieważność tego aktu. W obu sytuacjach zachodzi wyłączenie działania rękoi wiary po stronie nabywcy. W szczególności w drugim przypadku Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie aktu własności ziemi można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna nie budzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu własności ziemi, stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej²³.

8.4. Uchylenie aktu własności ziemi a sytuacja prawna nieruchomości mającej założoną na jego podstawie księgę wieczystą

Założenie księgi wieczystej dla uwłaszczonej nieruchomości oznacza ujawnienie nabywcy jako właściciela na podstawie aktu własności ziemi (art. 15 ustawy z 1971 roku w zw. z art. 626⁸ § 1 i 2 kpc. oraz § 10 ust. 1 pkt 4 rozp. wyk. z 2001 roku). Wpis ten ma charakter deklaratoryjny i może być dokonany jedynie na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, bądź też jeżeli zmarły uwłaszczony właściciel nie miał założonej księgi wieczystej, jego spadkobierca na podstawie uzyskanego postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku (art. 670 § 2 kpc.),

22 Zob. w związku z tym uchwałę SN z dnia 21 maja 1975 roku, III CZP 23/75, OSN CP 1976, nr 3, poz. 40; wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1977 roku, III CRN 190/77, OSN CP 1978, nr 5–6, poz. 98; uchwałę SN z dnia 27 grudnia 1994 roku, III CZP 158/94, OSN IC 1995, nr 4, poz. 59.

23 Wyrok SN z dnia 20 września 2001 roku, II CKN 277/99, OSN IC 2002, nr 6, poz. 77.

może wystąpić do sądu rejonowego (art. 626¹ kpc.) z wnioskiem o założenie księgi wieczystej z żądaniem ujawnienia go jako aktualnego właściciela. Podstawą założenia księgi wieczystej i ujawnienia spadkobiercy uwłaszczonego spadkodawcy jest akt własności ziemi oraz postanowienie spadkowe. Wreszcie możliwa jest sytuacja, w której po założeniu księgi wieczystej dla uwłaszczonego właściciela, jego spadkobierca ujawnia swoje następstwo prawne (art. 34 u.k.w.h.) na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i orzeczenie to objęte jest treścią nowego (aktualnego) wpisu własności nieruchomości (art. 626⁸ § 2 kpc.).

W każdej z rozważanych sytuacji, po założeniu księgi wieczystej dla uwłaszczonej nieruchomości i ujawnieniu stosownych dokumentów jako podstawy dokonanego wpisu, w trybie postępowania administracyjnego przed dniem 1 stycznia 1992 roku mogło nastąpić stwierdzenie nieważności aktu własności ziemi w zakresie nabycia z mocy samego prawa uwłaszczonej nieruchomości rolnej (art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 roku).

W związku z tymi zdarzeniami zachodzi konieczność ustosunkowania się do sytuacji prawnej nieruchomości będącej przedmiotem ówczesnego uwłaszczenia oraz do „nabytych” praw ujawnionych w księdze wieczystej na rzecz uwłaszczonego właściciela, a także jego spadkobierców (art. 3 u.k.w.h.).

Kwestia pierwsza wymaga udzielenia odpowiedzi co do wpływu wadliwego uwłaszczenia na sytuację nieruchomości i ewentualne zaliczenie jej do dziedziczenia ustawowego gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku otwartego przed dnem 14 lutego 2001 roku (wyrok TK z dnia 31 stycznia 2001 roku, P 4/99). Druga – związana jest z aktualną oceną skutków prawnych dokonanych wpisów w księdze wieczystej co do prawa własności w następstwie uchylonego aktu własności ziemi oraz orzeczonego na jego podstawie postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po wadliwie uwłaszczonego spadkodawcy. Innymi słowy, czy wpis w księdze wieczystej umożliwia ujawnionemu spadkobiercy jako następcy prawnemu wadliwie uwłaszczonego spadkodawcy powoływać się na domniemania wynikające z art. 3 u.k.w.h. w celu „wyłączenia” uwłaszczonej nieruchomości z gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku, co do którego obecnie toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 roku obejmującej inny krąg spadkobierców.

Odpowiedź na pierwsze pytanie jest jednoznaczna. Wpisy w dziale I–0 księgi wieczystej, co do oznaczenia i powierzchni nieruchomości (w tym gruntu rolnego) nie są objęte rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 26 w zw. z art. 5 u.k.w.h.). Oznacza to, że ujawniony w księdze wieczystej wadliwie uwłaszczony właściciel bądź jego spadkobierca nie może z faktu założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej domagać się „wyłączenia” nieruchomości spod zaliczenia jej do gospodarstwa rolnego będącego obecnie przedmiotem postępowania o stwier-

dzenie nabycia spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 roku w sytuacji dziedziczenia ustawowego (art. 1058 kc.). Skutki stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi sięgają dnia 4 listopada 1971 roku (art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 roku), co oznacza, iż wadliwie uwłaszczona nieruchomość nigdy nie przestała wchodzić w skład obecnego gospodarstwa rolnego. Co do odpowiedzi na pytanie drugie i oceny skutku wpisu prawa własności w księdze wieczystej założonej dla uwłaszczonej nieruchomości (art. 3 u.k.w.h.) należy zauważyć, iż domniemania wynikające z przytoczonego przepisu mają charakter wzruszalny. Obalenie tego domniemania w zakresie prawa własności nastąpiło skutkiem stwierdzenia nieważności deklaratoryjnej decyzji uwłaszczeniowej. W takim razie wpis ujawniający prawo własności na podstawie wadliwego dokumentu, który od chwili jego wydania nie miał charakteru dokumentu urzędowego (art. 244 w zw. z art. 626⁸ § 2 kpc.) spowodował niezgodność tegoż wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Skutek tej niezgodności nie został obalony kolejnym wpisem spadkobierców uwłaszczonego spadkodawcy na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Oznacza to, że ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel spadkobierca po wadliwie uwłaszczonego spadkodawcy nie może na podstawie dokonanego wpisu, niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym co do uwłaszczonej nieruchomości, wysuwać jakichkolwiek skutków prawnych co do losu tejże nieruchomości wchodzącej w skład spadku obejmującego gospodarstwo rolne, ani też powoływać się na skuteczny tytuł prawny do tej nieruchomości. O tytule prawnym dziedziczących spadkowe gospodarstwo rolne, w skład której wchodzi także między innymi wspomniana nieruchomość, zdecyduje aktualne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. W postanowieniu tym sąd powinien uwzględnić treść księgi wieczystej założonej dla wadliwie uwłaszczonej nieruchomości przez orzeczenie o jej zamknięciu.