

Wpływ uwłaszczenia i zwrotu wywłaszczonej nieruchomości na charakter majątkowy gospodarstwa rolnego

I. Założenia wstępne

Niniejsze opracowanie stanowi próbę odpowiedzi na pytanie o skutki uwłaszczenia oraz zwrotu wywłaszczonej nieruchomości dla charakteru majątkowego gospodarstwa rolnego. Oczywistym jest, że struktura majątkowa gospodarstwa rolnego kształtowana jest przez wiele zdarzeń i czynności prawnych¹. Jednak tytuł opracowania wyznacza granice prowadzonych rozważań i jednocześnie zobowiązuje do przedstawienia mechanizmów (procedur) kształtowania charakteru majątkowego gospodarstwa rolnego, które statuują przepisy uwłaszczeniowe, a także przepisy regulujące zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Są one „zakotwiczone” w prawie administracyjnym, a wywierają wpływ na kształtowanie stosunków w sferze prawa cywilnego.

Rozważania zostaną skoncentrowane na skutkach uwłaszczenia wywołanych ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych². Nie kwestionując wagi poprzednich regulacji uwłaszczeniowych, należy podkreślić, że ustawa uwłaszczeniowa z 1971 r. aktualnie wywołuje różnego rodzaju konsekwencje w obrocie prawnym, także w interesującej nas materii.

Należy zastrzec, że przedmiotem rozważań nie jest obrót notarialny w ścisłym tego słowa znaczeniu; jednak nie sposób nie zauważyć, że określenie statusu prawnego nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego jest jednym z istotnych elementów wyznaczających ramy prawne tego obrotu.

Analiza wybranego zagadnienia będzie prowadzona na kilku równoległych płaszczyznach, gdyż jego przedmiot nie należy tylko do zakresu prawa rolnego,

1 Przykładem może być umowa z następcą zawierana w trybie art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, czy też cały szereg aktów prawnych kształtujących ustroj rolny po zakończeniu II wojny światowej.

2 Dz.U. nr 27, poz. 250, zm. Dz.U. z 1975 r., nr 16, poz. 91 – ustawa ta obowiązywała od dnia 5 listopada 1971 r. do dnia 5 kwietnia 1982 r. i została uchylona przez ustawę z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 11, poz. 81). Nie można również tracić z pola widzenia skutków prawnych skreślenia art. 8 § 4 ustawy nowelizującej kc. przez art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r., nr 57, poz. 603 ze zm.). Do tej ostatniej kwestii wypadnie powrócić w dalszej części artykułu.

ale usytuowany jest „na styku” prawa cywilnego i rodzinnego. Wchodzi również w zakres zagadnień proceduralnych oraz materialnych ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³.

W istocie chodzi o odpowiedź dotyczącą następujących kwestii mających podstawowe znaczenie dla omawianej problematyki:

- czy z mocy uwłaszczenia bądź na podstawie decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, nieruchomość ta wejdzie w skład gospodarstwa rolnego na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, z zastrzeżeniem, że taki jest ustrój majątkowy pomiędzy małżonkami?
- w których sytuacjach nieruchomość, pomimo spełnienia warunku istnienia wspólności ustawowej małżeńskiej, nie wejdzie w skład majątku wspólnego?
- w jakim trybie doprowadzić do ujawnienia praw do nieruchomości obojga małżonków na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, w sytuacji, gdy stroną postępowania był tylko jeden ze współmałżonków i czy w każdym przypadku konieczne jest sięgnięcie do powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym?

W analizowanym zakresie będziemy posługiwać się kodeksową definicją gospodarstwa rolnego. Przypomnijmy więc, że zgodnie z art. 55³ kc. „za gospodarstwa rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego”.

Sporny jest problem prawny tytułu korzystania z tych składników⁴. Uznając za zbędną w tym miejscu próbę odniesienia się do tej kwestii, zauważyć jedynie wypada, że kryterium własnościowe odnosi się do gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Zgodnie bowiem z art. 46¹ kc., w obecnej definicji kodeksowej pojęcie gruntu rolnego jest tożsame z pojęciem nieruchomości rolnej⁵. Nie ulega więc wątpliwości, że „pierwiastek” własnościowy odnoszący się do nieruchomości rolnych, w omawianym zakresie, będzie miał wpływ na charakter majątkowy gospodarstwa rolnego.

3 Jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.

4 Por. m.in. R. Budzinowski: *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992 r., s. 93 i nast., który opowiada się za budowaniem jedności gospodarstwa rolnego na podstawie kryterium zorganizowanej całości gospodarczej. Odmienne stanowisko zajmuje M. Ptaszyk, zdaniem którego, skoro grunt rolny jest podstawowym składnikiem gospodarstwa rolnego, bez którego nie może ono istnieć, to tym samym kryterium prawne odnosi się również do gospodarstwa rolnego. Por. M. Ptaszyk: *Nowe zasady obrotu nieruchomościami inter vivos*, „Państwo i Prawo” z 1991 r., z. 7, s. 54.

5 Można mieć wątpliwości, czy takie ujęcie normatywne jest trafne. Świadomie bowiem, np. w przepisach o dzierżawie ustawodawca posługiwał się w jednym miejscu pojęciem nieruchomości rolnej – w odniesieniu do prawa pierwokupu (art. 695 § 2 kc.), w innym natomiast pojęciem gruntu rolnego – w kwestii chociażby ustawowych terminów wypowiedzenia (art. 704 kc.). Wiązało się to ze świadomym zróżnicowaniem zakresu ochrony udzielanej dzierżawcom nieruchomości rolnych lub gruntów rolnych.

II. Uwłaszczenie a charakter majątkowy gospodarstwa rolnego

Należy zauważyć, że dotychczasowe akty uwłaszczeniowe w istocie miały do spełnienia dwa podstawowe założenia:

- usunięcie rozbieżności między stanem prawnym stosunków własnościowych a stanem faktycznego władztwa w drodze jednego aktu prawnego (uwłaszczenie z mocy prawa) oraz
- zapobieganie rozbieżnościom między stanem faktycznym a stanem prawnym na przyszłość.

Wiele przyczyn różnej natury złożyło się na zjawisko nieformalnego obrotu ziemią. Niestety, sprzyjały temu również rozwiązania prawne często abstrahujące od stanu świadomości właścicieli i ekonomicznych motywów ich decyzji. Ujawniło się to przede wszystkim po wprowadzeniu restrykcyjnej reglamentacji obrotu ziemią w 1963 r.⁶ Nie wdając się w szczegółową analizę przyczyn nieformalnego obrotu ziemią, podkreślić należy, że cele ustaw uwłaszczeniowych nigdy nie zostały w szerszym zakresie zrealizowane. Losy ustawy uwłaszczeniowej z 26. października 1971 r. również zdają się potwierdzać tę tezę. Pierwotnie przewidywano, że cała akcja uwłaszczeniowa regulowana cytowaną ustawą zostanie zakończona w ciągu 3–5 lat. Tak się jednak nie stało, czego dowodem jest przekazanie rozpoznawania spraw o stwierdzenie nabycia na podstawie ustawy uwłaszczeniowej własności nieruchomości sądom powszechnym, niejako przy okazji nowelizacji kodeksu cywilnego i uchylenia samej ustawy uwłaszczeniowej.

Rozważania dotyczące kwestii wpływu uwłaszczenia na charakter majątkowy gospodarstwa rolnego poprzedzone zostaną skrótowym przybliżeniem mechanizmu funkcjonowania ustawy uwłaszczeniowej, a następnie przepisów, które ją zastąpiły.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej z mocy prawa podlegali uwłaszczeniu rolnicy – posiadacze samoistni nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, nabytych w drodze zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku.

Natomiast na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej z mocy prawa podlegali uwłaszczeniu rolnicy, którzy w dniu 4 listopada 1971 r. posiadali nieru-

6 Restrykcje te zostały wprowadzone ustawą z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 28, poz. 168), która weszła w życie w dniu 5 lipca 1963 r. Zaznaczyć należy, że ustawa ta była wynikiem decyzji politycznych XII Plenum KC PZPR, a jej projekt został opracowany poza Komisją Kodyfikacyjną. Uregulowania tej ustawy miały przyczynić się do realizacji tzw. pegeeryzacji – por. bliższe uwagi na ten temat A. Lichorowicza: Nowy etap rozwoju polskiego modelu dziedziczenia gospodarstw rolnych, „Państwo i Prawo” z 1991 r., z. 11, s. 39 i nast. oraz B. Kordasiewicz: Dziedziczenie gospodarstw rolnych de lege ferenda, „Państwo i Prawo” z 1981 r., z. 8, s. 59. Niestety, przepisy tej ustawy w nieco złagodzonej wersji włączone zostały do kodeksu cywilnego, co na wiele lat spetryfikowało system dziedziczenia gospodarstw rolnych.

chomość co najmniej 5 lat – jeśli weszli w jej posiadanie w dobrej wierze lub 10 lat – gdy weszli w posiadanie w złej wierze⁷.

Stwierdzenie nabycia własności z mocy prawa następowało przez wydania aktu własności ziemi, który w odniesieniu do samoistnych posiadaczy – z mocy art. 12 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej – był decyzją administracyjną o charakterze deklaratoryjnym.

Podkreślić należy, że art. 5 ustawy uwłaszczeniowej przesądzał, że tylko nieformalni nabywcy nieruchomości byli zobowiązani do odpłatności na rzecz byłego właściciela, ale w ograniczonym zakresie i jedynie wtedy, gdy były właściciel miałby prawo do spłat w trybie przepisów o zniesieniu współwłasności lub odpowiednio działu spadku.

Zgodnie z art. 15 ustawy uwłaszczeniowej podstawą ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów była ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości.

Począwszy od dnia 6 kwietnia 1982 r., a więc od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny i uchylającej ustawę uwłaszczeniową, rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej, a także spraw o odroczenie terminu spłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości zostało przekazane sądom⁸. W konsekwencji, zgodnie z art. 6 § 1 ustawy nowelizującej podstawą ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej i ewidencji gruntów jest prawomocne postanowienie sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego.

Jednak należy zauważyć, że kognicją sądów objęte zostały w istocie dwie kategorie spraw.

Pierwsze z nich dotyczą stwierdzenia nabycia własności nieruchomości, w których to sprawach do dnia 6 kwietnia 1982 r. nie zostało jeszcze wszczęte postępowanie administracyjne. W tej kategorii spraw sądy w dalszym ciągu mogą podejmować rozstrzygnięcia.

Druga kategoria dotyczyła spraw przekazanych sądom po wejściu w życie ustawy nowelizującej do ponownego ich rozpatrzenia na skutek uchylecia lub stwierdzenia nieważności ostatecznej decyzji administracyjnej. Z tą właśnie kategorią spraw wiążą się poważne konsekwencje prawne. Zauważyć bowiem należy, że z dniem 1 stycznia 1992 r., a więc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 19

7 Poza przedmiotem rozważań pozostawiamy kwestię uwłaszczenia posiadaczy zależnych. Zaznaczmy jedynie, że posiadacze zależni podlegali uwłaszczeniu nie z mocy prawa, ale na wniosek.

8 W ustawie nowelizującej kc. określony został również tryb postępowania sądowego – por. art. 5–7 i art. 8 ustawy nowelizującej.

października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa możliwość wzruszania ostatecznych decyzji administracyjnych – aktów własności ziemi wydawanych w trybie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. stała się prawnie niedopuszczalna. Na podstawie bowiem art. 63 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustanowiony został zakaz stosowania nadzwyczajnych trybów postępowania administracyjnego (a więc wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylecia lub zmiany decyzji) w odniesieniu do ostatecznych decyzji wydawanych na podstawie ustawy uwłaszczeniowej. Jednocześnie uchylony został art. 8 § 4 ustawy z 1982 r. nowelizującej kc., który zezwalał sądom rozpoznawać sprawy, gdy decyzje organu administracji państwowej zostały uchylone albo stwierdzono ich nieważność – art. 63 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Po wejściu w życie tej ustawy postępowania administracyjne toczące się w trybach nadzwyczajnych podlegały umorzeniu – art. 63 ust. 3 ustawy.

Kwestia konstytucyjności art. 63 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa była przedmiotem dwukrotnego badania przez Trybunał Konstytucyjny. W obydwu przypadkach Trybunał nie zakwestionował zaskarżonych przepisów⁹.

Konsekwentne jest też stanowisko orzecznictwa w kwestii skutków prawnych omawianej regulacji prawnej. Zakaz stosowania przepisów k.p.a. dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylecia lub zmiany decyzji, a także obowiązek umorzenia postępowań administracyjnych wszczętych w tych sprawach, oznacza, że – z woli ustawodawcy – wymienionych trybów nadzwyczajnych postępowania administracyjnego nie stosuje się w zakresie wzruszania ostatecznych decyzji – aktów własności ziemi – nawet wtedy, gdy decyzje te były dotknięte takimi kwalifikowanymi wadami, które w innych sytuacjach skutkowałyby zastosowaniem tych trybów. Zatem, z woli ustawodawcy, niektóre decyzje – mimo kwalifikowanych wad – będą funkcjonowały w obrocie prawnym¹⁰.

Trudno o bardziej dobitny wyraz prymatu zasady pewności obrotu prawnego nad prawidłowością decyzji administracyjnej wydanej w przeszłości, na podstawie której ukształtowano stan własnościowy. Zaprezentowana linia orzecznictwa została utrwalona także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który niezmiennie stoi na stanowisku, że niemożliwa jest nie tylko kontrola administracyjna, ale i sądowa aktów własności ziemi¹¹.

9 Por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 lutego 2000 r. SK 13/99, publ. OTK z 2000 r., nr 1, poz. 5 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 maja 2000 r., publ. OTK z 2000, nr 4, poz. 110.

10 Por. np. wyrok NSA z 13 maja 1999 r., II S.A. 569/99 – niepubl.

11 Por. m.in. uchwałę SN z dnia 30 czerwca 1992 r., III CZP 73/92 (publ. OSNCP z 1992 r., z. 11, poz. 201) i uchwałę SN z dnia 28 stycznia 1993 r., III CZP 167/92 (publ. OSNCP z 1993 r., z. 6, poz. 105).

Jednak najbardziej konsekwentne stanowisko w tym zakresie nie rozwiązało wszystkich kwestii związanych z funkcjonowaniem wadliwych aktów własności ziemi. W praktyce orzeczniczej pojawił się problem usunięcia nieprawidłowości powstałej na skutek wydania „na tę samą nieruchomość” dwóch aktów własności ziemi stwierdzających ich nabycie przez dwóch różnych „właścicieli”.

Problem ten łatwiej można rozwiązać w sytuacji, gdy jedna osoba dysponuje tytułem administracyjnym a druga sądowym, albo też wydano dwa rozstrzygnięcia sądowe. Wówczas możliwe jest zaskarżenie orzeczenia sądowego w trybie środków nadzwyczajnych przewidzianych w kpc. Ten tryb nie został bowiem wyłączony.

Inaczej przedstawia się sytuacja, gdy mamy do czynienia z dwiema decyzjami administracyjnymi. W takim przypadku w orzecznictwie sądowym odrzucony został wniosek o niemożliwości rozstrzygnięcia kwestii własności nieruchomości. Orzecznictwo stanęło bowiem na stanowisku, że jeżeli między dwoma osobami dysponującymi decyzjami administracyjnymi stwierdzającymi, że każda z nich nabyła własność określonej nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej i w związku z tym każda z nich uważa się za wyłącznego właściciela nieruchomości, to w tym przypadku mamy do czynienia z klasycznym sporem o własność. Taki zaś spór wchodzi w zakres pojęcia sprawy cywilnej w rozumieniu art. 1 kpc., a zatem właściwym do jego rozstrzygnięcia jest wyłącznie sąd powszechny¹². W tym przypadku przedłożone w postępowaniu sądowym akty własności ziemi wzajemnie się wykluczające, a więc nieustalające, kto jest właścicielem nieruchomości, muszą być traktowane jako dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 kpc.. Takie dokumenty – jako dowody w sprawie – muszą podlegać swobodnej ocenie sądu. Skoro jednak nie dają one podstaw do kategorycznego rozstrzygnięcia sporu o własność, sąd będzie zobowiązany do przeprowadzenia dalszego postępowania dowodowego i dopiero w oparciu o całość materiału dowodowego może rozstrzygnąć spór¹³.

Należy ubolewać, że Sąd Najwyższy nie pokusił się o nakreślenie chociażby kierunków możliwego do przeprowadzenia postępowania dowodowego. Wątpliwej jakości dowodem byłby dowód z zeznań świadków lub stron, którzy mieliby odtwarzać okoliczności faktyczne, jakie miały miejsce w dniu 4 listopada 1971 r.

Z punktu widzenia analizowanego zagadnienia – charakteru majątkowego gospodarstwa rolnego konieczne jest określenie w jakich sytuacjach nieruchomość

12 Por. uzasadnienie uchwały SN dnia 11 marca 1994 r. III CZP 18/94 (publ. OSNC z 1994 r., nr 10, poz. 186.

13 Wypada odnotować, że w wyroku z dnia 3 lutego 1994 r. II CRN 161/93 (niepublikowanym) Sąd Najwyższy przyjął, że osoby legitymujące się aktami własności ziemi stwierdzającymi własność każdego z nich w odniesieniu do tej samej nieruchomości, powinni być traktowani jako jej współwłaściciele, co do których należy stosować odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Pogląd ten nie spotkał się z aprobatą, czego wyrazem jest m.in. cyt. w poprzednim przepisie uchwała, w której SN odstąpił od tego stanowiska.

objęta procedurą uwłaszczeniową wejdzie w skład majątku wspólnego małżonków.

Sytuacja wydaje się najbardziej klarowna wówczas, gdy podstawą nabycia nieruchomości był art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej, tzn. gdy nabycie było oparte nie na nieformalnej umowie, ale fakcie samoistnego posiadania nieruchomości przez okres uprawniający do uzyskania tytułu własności. Nabyta w ten sposób nieruchomość wchodziła bezspornie do majątku wspólnego, gdy:

- oboje małżonkowie poddani byli ustrojowi wspólności ustawowej małżeńskiej i współposiadali tę nieruchomość łącznie,
- gdy posiadaczem samoistnym było wprawdzie jedno ze współmałżonków, ale nabycie z mocy prawa własności tej nieruchomości nastąpiło w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej.

Sporna była natomiast sytuacja, gdy posiadaczem samoistnym nieruchomości było tylko jedno ze współmałżonków, przy czym objęcie w posiadanie nastąpiło na podstawie jednej z nieformalnych umów, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej.

Początkowo w orzecznictwie dominował pogląd, że nieruchomość, co do której organ administracji stwierdził jej nabycie w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej przez jedno ze współmałżonków, nie wchodzi w skład majątku dorobkowego, jeżeli przesłanką była np. nieformalna umowa darowizny dokonana tylko na rzecz tego małżonka¹⁴. Pogląd ten opierał się na założeniu, że nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, nie może się odrywać od okoliczności, iż objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło na podstawie nieformalnej umowy zawartej tylko przez jednego z małżonków.

Pod wpływem krytyki tego orzecznictwa¹⁵, w późniejszej judykaturze Sąd Najwyższy odstąpił od tego poglądu i stanął na stanowisku, że dla oceny, czy nieruchomość nabyta na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej wchodzi w skład majątku wspólnego, rozstrzyga stan w dniu wejścia w życie ustawy¹⁶. W uzasadnieniu tego stanowiska, podkreślono, że nabycie nieruchomości na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej ma charakter pierwotny.

Chociaż w płaszczyźnie doktrynalnej zagadnienie nie rysuje się tak jednoznacznie, to wydaje się, że względy pragmatyczne przemawiać będą raczej za

14 Tak SN m.in. w uchwale z dnia 19 marca 1976 r., III CZP 15/76 (publ. OSNCP z 1977 r., nr 3, poz. 49).

15 Por. w szczególności J. Szachulowicz: Indywidualne gospodarstwo rolne jako przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej, Warszawa 1979, s. 74 i nast.

16 Por. m.in. uchwałę SN z dnia 16 listopada 1987 r., III CZP 64/87 (publ. OSNCP z 1989 r., z. 4, poz. 62, czy uchwałę SN z dnia 24 stycznia 1991 r., III CZP61/90 (publ. OSNCP z 1991 r., z. 7, poz. 87).

przyjęciem drugiej koncepcji. Nie można bowiem abstrahować od upływu znacznego okresu czasu od dnia wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Z tego względu prowadzenie ewentualnych dodatkowych ustaleń dowodowych dla ustalenia charakteru nabycia nieruchomości może nastęrczać znaczne trudności.

Kolejna kwestia sporna powstaje, gdy w akcie własności ziemi wydanym na podstawie ustawy uwłaszczeniowej, jako właściciela nieruchomości oznaczono tylko jedno ze współmałżonków, podczas gdy nieruchomość jest w istocie objęta wspólnością ustawową małżeńską. Pewną wskazówkę interpretacyjną daje SN stając na stanowisku, że sąd powszechny samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomość objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku odrębnego rolnika. Wiążąca moc aktu administracyjnego rozciąga się bowiem jedynie na tę sferę stosunków prawnych, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany¹⁷. Zatem w tym zakresie sąd nie jest związany treścią decyzji administracyjnej – aktu własności ziemi.

Za zbyt daleko idący należało jednak uznać pogląd SN, wyrażony w uchwale z dnia 14 kwietnia 1994 r.¹⁸, zgodnie z którym akt własności ziemi stwierdzający nabycie przez jedno z małżonków własności nieruchomości na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej stanowi – wraz z aktem małżeństwa – podstawę wpisu w księdze wieczystej drugiego z nich, jeżeli w dniu 4 listopada 1971 r. pozostawali w ustawowej wspólności małżeńskiej. Jak podkreśla się w literaturze, fakt zawarcia małżeństwa i nabycia nieruchomości w czasie jego trwania nie wystarczają do przyjęcia, że nabyta nieruchomość objęta jest wspólnością ustawową małżeńską¹⁹.

Powstaje jednak pytanie o zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zgodnie z art. 628⁸ § 2 kpc., rozpoznając wnioski o wpis, sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Czy zatem – mając na uwadze tak określone ramy działania sądu wieczystoksięgowego – wszelkie rozbieżności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości a stanem faktycznym muszą być usuwane w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym?²⁰

17 Tak SN w postanowieniu z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 244/98 (publ. OSNC z 1999 r., z. 12, poz. 110).

18 III CZP 45/94 (publ. „Radca Prawny” z 1994, rn 4, s. 77).

19 Por. S. Rudnicki: *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 60.

20 Pomijamy w tym miejscu sytuacje, w których jedno z małżonków działając w ramach zwykłego zarządu, dokonuje nabycia na rzecz majątku wspólnego ze skutkiem dla drugiego małżonka, którego udział w umowie lub zgoda są zbędne. Jak podkreśla SN, wówczas sama umowa stanowi wystarczający dowód nabycia nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej – por. m.in. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 marca 1995 r. III CZP 9/95 (publ. OSNC z 1995 r., z. 11, poz. 149). Zatem w tych przypadkach zbędne jest wytaczanie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Paradoksalnie, kwestia ta wywołuje szczególne kontrowersje, gdy między małżonkiem wpisanym do księgi wieczystej a drugim małżonkiem nie istnieje żaden spór co do tego czy nieruchomości stanowi przedmiot majątku wspólnego i małżonkowie złożyli stosowny wniosek o wpisanie drugiego małżonka jako współwłaściciela nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Nie wydaje się rozwiązaniem zbyt pragmatycznym kierowanie w takiej sytuacji małżonków na drogę procesu cywilnego o uzgodnienie.

W judykaturze i doktrynie podejmowane były próby rozwiązania tego problemu. Jednak nie wypracowano jednolitego poglądu.

W uchwale z dnia 29 stycznia 1993 r.²¹ Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że wpisanie drugiego małżonka byłoby możliwe, gdyby uprawnieni wyrazili na to zgodę „w przepisanej formie” – akt notarialny, oświadczenie złożone przed sądem prowadzącym księgę wieczystą – w toku postępowania wieczystoksięgowego.

W odniesieniu do tej uchwały pojawił się jednak zarzut, że obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości składania przez uczestników oświadczeń, które mogłyby stanowić podstawę wpisu, a w konsekwencji dokonanie na tej podstawie wpisu przekraczałoby zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego²².

Inną propozycją rozwiązania problemu byłoby zawarcie przez małżonków ugody w formie aktu notarialnego²³. Istota ugody określona w art. 917 kc. sprowadza się jednak do czynienia sobie przez strony wzajemnych ustępstw. Tego elementu brakowałoby w „ugodzie” zawieranej pomiędzy uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego.

Z kolei S. Rudnicki proponuje, by oboje małżonkowie przedłożyli sądowi wieczystoksięgowemu pisemne oświadczenia zapewniające, że nieruchomości stanowi przedmiot majątku wspólnego²⁴.

Ostatnie z zaprezentowanych stanowisk jest wyrazem pewnej niekonsekwencji autora. Skoro bowiem – ze względu na literalną wykładnię art. 626⁸ § 2 kpc. – negowana jest możliwość złożenia takiego oświadczenia bezpośrednio przed sądem wieczystoksięgowym – to trudno uznać „moc dowodową” oświadczenia złożonego przez małżonków poza tym sądem. Ze względów celowościowych bardziej uzasadnione byłoby dopuszczenie możliwości złożenia tego oświadczenia bezpośrednio przed sądem wieczystoksięgowym.

Poddając analizie sposoby rozstrzygnięcia o przynależności danego składnika majątkowego do majątku wspólnego małżonków lub majątków odrębnych, należy

21 III CZP 172/92 publ. OSNCP z 1993, z. 6, poz. 110.

22 Por. S. Rudnicki: Komentarz do ustawy o księgach wieczystych..., s. 61.

23 Tak. H. Cieplą: Podstawa wpisu do księgi wieczystej i jego znaczenie, „Przegląd Sądowy” z 1998 r., nr 12, s. 62.

24 S. Rudnicki: Komentarz do ustawy o księgach wieczystych..., s. 62.

przypomnieć, że często odbywa się to również w ramach postępowania o podział majątku dorobkowego po ustaniu małżeństwa. W postępowaniu tym sąd samodzielnie ustala skład majątku, chyba że sprawa przynależności danego składnika do majątku wspólnego została prawomocnie rozstrzygnięta przed wszczęciem postępowania o podział majątku. Na potrzeby związane z ustaleniem składu majątku wspólnego, sąd może orzec o przynależności do tego majątku nieruchomości, co do której jako właściciel został ujawniony tylko jeden ze współmałżonków²⁵.

Należy również podkreślić, że po wszczęciu postępowania o podział majątku wspólnego, odrębne sprawy między małżonkami dotyczące składu majątku wspólnego, w tym także sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podlegają przekazaniu do rozstrzygnięcia w postępowaniu o podział majątku – art. 618 § 2 w związku z art. 688 i 567 § 3 kpc.

III. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości a charakter majątkowy gospodarstwa rolnego

Większość poczynionych wyżej uwag ogólnych, dotyczących charakteru majątkowego gospodarstwa rolnego kształtowanego w ramach wspólności małżeńskiej, pozostaje aktualna również w tej części rozważań. Dalej eksponowane będą jedynie odmienności, wynikające z odrębnej natury prawnej procedury zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Poza przedmiotem rozważań pozostaje kwestia natury prawnej zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, a tym bardziej charakteru prawnego samego wywłaszczenia. Należy jednak podkreślić, że wywłaszczenie jest najdalej idącym środkiem ingerencji w sferę uprawnień właścicielskich. Konieczne więc jest ścisłe przestrzeganie ram prawnych tej instytucji. W literaturze podkreśla się, że zbyt często pojęcie interesu publicznego utożsamiane bywa z interesem państwa lub gminy, podczas gdy interes publiczny, który ma uzasadniać ingerencję w sferę prywatnoprawną, powinien być łączony z interesem ogółu²⁶.

Kwestia ta rysowała się szczególnie ostro na styku tzw. rolnictwa indywidualnego a interesu państwa, upatrywanego częstokroć w preferowaniu kolektywnych form działalności rolniczej, wprowadzanych zbyt często w drodze przymusu państwowego. Wydawało się, że po określeniu ścisłych granic wywłaszczenia w ustawie zasadniczej²⁷ oraz przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospo-

25 Tak SN w uchwale z dnia 12 listopada 1981 r., III CZP 47/81 (publ. OSNCP z 1982, poz. 48).

26 Por. E. Drozd Z. Truskiewicz: *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości*. Komentarz, Poznań–Kluczbork 1994, s. 126.

27 Aktualnie instytucja wywłaszczenia znajduje odzwierciedlenie w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP stanowiącym, że: „Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem”.

darce nieruchomościami²⁸ problem stopniowo będzie tracił na aktualności. Tym bardziej więc muszą niepokoić tendencje pojawiające się w orzecznictwie sądowym, które rozszerzają rygory administracyjnej procedury wywłaszczeniowej na czynności administracyjne o charakterze quasi-wywłaszczeniowej.

Przykładem takiego orzecznictwa jest wyrok SN z dnia 17 grudnia 1997 r.,²⁹ w którym Sąd stwierdził, iż droga sądowa jest niedopuszczalna w sprawach o roszczenia majątkowe poprzedniego właściciela (...) powstałe w związku ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości. Przy czym – jak wynika z analizy uzasadnienia tego orzeczenia – w badanej przez SN sprawie nie mieliśmy do czynienia z klasycznym wywłaszczeniem, które byłoby źródłem roszczeń związanych następnie ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości, lecz z przejściem nieruchomości przez Państwo z mocy prawa.

Zakres wyłączeń przez SN możliwości kontroli roszczeń typowo cywilnoprawnych, związanych z rozliczeniami powstałymi na tle zwrotu nieruchomości – zresztą często wbrew stanowisku sądów niższej instancji – musi budzić uzasadniony niepokój. Zauważyć należy, że ta linia orzecznicza Sądu Najwyższego jest kontynuowana również w późniejszych orzeczeniach³⁰.

Dla przejrzystości dalszych wywodów omówienie konsekwencji zwrotu wywłaszczonej nieruchomości dla charakteru majątkowego gospodarstwa rolnego, musi zostać poprzedzone przynajmniej skrótową analizą kwestii odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości z punktu widzenia ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej.

W tym ostatnim zakresie należy stwierdzić, że jeśli nieruchomość była przedmiotem majątku odrębnego jednego z małżonków, to odszkodowanie za wywłaszczenie również wejdzie w skład majątku odrębnego tego małżonka. Ten sam wniosek trzeba odnieść do nieruchomości zamiennej otrzymanej za wywłączoną nieruchomość w trybie art. 131 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy zauważyć, że nieruchomość zamienna może być również przydzielana – za zgodą prezesa Własności Rolnej Skarbu Państwa – z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Jest to szczególnie ważny instrument z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego.

Wyłączenie odszkodowania lub nieruchomości zamiennej z majątku wspólnego małżonków wynika wprost z zasady surogacji sprecyzowanej w art. 33 pkt 3 k.r.o. Zastosowanie tej zasady do omawianego przypadku prowadzi do wniosku, że odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość lub nieruchomość zamienną

28 Por. art. 112–142 ustawy (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm.).

29 I CKN 370/97 (publ. OSNC z 1998 r., z. 7–8, poz. 116).

30 Por. chociażby wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r. II CKN 601/00 (publ. OSNIC z 2002 r., z. 2, poz. 27).

stanowią substrat majątkowy przedmiotu – nieruchomości, nabytej przed zawarciem związku małżeńskiego lub nabytej wprawdzie w czasie trwania małżeństwa, ale w drodze dziedziczenia, zapisu lub darowizny. W tym ostatnim przypadku nieruchomość, a w konsekwencji odszkodowanie za jej wywłaszczenie, wejdzie do wspólnego majątku, o ile spadkodawca lub darczyńca tak postanowi (argument *a contrario* z art. 33 kt 2 k.r.o.).

Stanowisko orzecznictwa w kwestii zaliczenia kwoty z tytułu odszkodowania do majątku odrębnego w sytuacji, gdy nieruchomość stanowi majątek odrębny, jest również jednoznaczne³¹.

Określone wyżej reguły surogacji należy w pełnym zakresie zastosować do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Jeśli więc przedmiotem zwrotu jest nieruchomość, która wcześniej – w chwili wywłaszczenia – wchodziła w skład majątku odrębnego, to nawet gdy jej zwrot następuje w okresie obowiązywania pomiędzy małżonkami ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej, wejdzie ona ponownie w skład majątku odrębnego.

Ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości ściśle wiąże się kwestia zwrotu otrzymanego wcześniej przez jej właściciela odszkodowania lub nieruchomości zamiennej.

Należy zauważyć, że nierzadko kwota stanowiąca równowartość odszkodowania będzie pochodziła z majątku wspólnego małżonków. W takim przypadku należy potraktować ją jako nakład z majątku wspólnego na majątek odrębny małżonka zobowiązanego do jej uiszczenia z tytułu zwrotu nieruchomości.

Jeśli natomiast z majątku wspólnego poczynione zostały nakłady na nieruchomość zamienną, która następnie podlega zwrotowi w związku ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości kwoty powiększające majątek właściciela nieruchomości będą wchodziły w skład majątku wspólnego.

IV. Podsumowanie

W ramach jednego artykułu niemożliwe było wyczerpanie wszystkich wątków związanych z poruszoną problematyką. W konkluzji wypada jednak stwierdzić, że niewątpliwie z punktu widzenia działalności rolniczej prowadzonej przez małżonków – jeśli działalność tę będą prowadzili wspólnie – ustrój małżeński i skład majątku wspólnego odgrywają ważną rolę. Utworzone na bazie majątku wspólnego gospodarstwo rolne będzie miało stosunkowo spójną strukturę własnościową. Ma to również istotne znaczenie z punktu widzenia rozwoju gospodarstwa rol-

31 Tak SN w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 30 września 1976 r. III CZP 97/57 (publ. OSNCP z 1977 r. z. 5–6, poz. 83).

nego. Rozwój ten jest możliwy m. in. w oparciu o kredyt bankowy. Niewątpliwie spójna struktura własnościowa zwiększa zdolność kredytową małżonków. Dotychczas podstawową formą zabezpieczenia kredytu rolnego jest hipoteka. Aby forma ta mogła skutecznie działać, konieczna jest właśnie spójna struktura majątkowa gospodarstwa rolnego, a szczególnie – spójny stan własnościowy nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.