



Rejent * rok 11 * nr 1(117)
styczeń 2001 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 r. III CKN 244/98¹

Sąd samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomość objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku dorobkowego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika. Wiążąca moc prawna aktu administracyjnego sprowadza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany.

Głosowane orzeczenie dotyczy pojawiającego się od niemal 30 lat problemu prawnego dotyczącego przynależności nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, w przypadku gdy decyzja uwłaszczeniowa² została wydana na rzecz jednego z małżonków. Zagadnienie to od początku wywołuje dyskusje zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie. Zarysowała się w tej mierze istotna ewolucja spojrzenia na tę problematykę. Obecne stanowisko Sądu Najwyższego uznać należy za trafne.

¹ Postanowienie wraz z uzasadnieniem opublikowane w OSNIC 1999, z. 12, poz. 210.

² Decyzja wydana na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.), cytowana dalej jako ustawa uwłaszczeniowa, która została uchylona przez ustawę z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchynieniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81 z późn. zm.).

Z orzeczeniem tym wiąże się kilka istotnych problemów wykraczających znacznie poza tezę samego orzeczenia. Pierwszy dotyczy kognicji prejudycjalnej, gdy przy rozstrzyganiu konkretnej sprawy zachodzi potrzeba ustosunkowania się sądu do ostatecznej decyzji administracyjnej, w sytuacji kiedy nieruchomości uwłaszczone w czasie trwania wspólności ustawowej stanowi przedmiot sporu między małżonkami (byłymi małżonkami) co do przynależności teje nieruchomości do majątku wspólnego, w szczególności sporów na tle prawa własności w sprawach o podział majątku wspólnego oraz przy dziale spadku. Drugi odnosi się do kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Problem powstaje bowiem, jeżeli akt własności ziemi wydany na nazwisko jednego z małżonków stanowi ma podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości uwłaszczonej na rzecz jednego z małżonków bądź na rzecz wspólności ustawowej. Niektóre z tych kwestii zostały zauważone w głosie dotyczącej tego orzeczenia autorstwa Stanisława Rudnickiego³. Po trzecie wreszcie, omawiana decyzja stanowić może przedmiot oceny notariusza, jeżeli jeden z uwłaszczonych małżonków pragnie rozporządzić przedmiotową nieruchomością, twierdząc przed notariuszem, że nieruchomość ta stanowi jego majątek odrębny z tej tylko przyczyny, iż adresatem decyzji jest wyłącznie małżonek mający zamiar zawrzeć umowę o skutkach rozporządzających. Z taką samą oceną decyzji przyjdzie się notariuszowi spotkać, jeżeli akt własności ziemi wystawiony jest na rzecz jednego z małżonków, jednakże małżonkowie ci pragną rozporządzić uwłaszczoną nieruchomością jako przedmiotem wspólności ustawowej.

Rozważania dotyczące orzeczenia należy rozpocząć od przypomnienia ewolucji poglądu Sądu Najwyższego w zakresie omawianego zagadnienia. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i znajdujące się w dniu wejścia ustawy w życie, tj. 4 listopada 1971 r., w samoistnym posiadaniu rolników stawały się *ex lege* własnością tych rolników. Warunkiem było objęcie w samoistne posiadanie tych nieruchomości przez rolników lub ich poprzedników na podstawie umowy 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, bez

³ OSP 1999, z. 12, poz. 222.

względu na długość okresu posiadania takiej nieruchomości. Natomiast w przypadku gdy rolnik powyższych przesłanek nie spełnił, to zgodnie z art. 1 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, stawał się właścicielem, jeżeli był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze przez lat pięć lub w złej wierze przez lat dziesięć.

Wspomniany problem nie istnieje w przypadku, gdy oboje małżonkowie, będąc w ustroju wspólności ustawowej, posiadali wspólnie tę nieruchomość, gdyż wtedy nabyta w drodze uwłaszczenia nieruchomość wchodziła do majątku wspólnego. Podobnie działo się w przypadku, gdy posiadaczem samoistnym był tylko jeden z małżonków, a nabycie nastąpiło jednak w czasie trwania wspólności na podstawie art. 1 ust. 2 powołanej ustawy.

Spór powstał jednak w takim przypadku, gdy posiadaczem samoistnym nieruchomości był tylko jeden z małżonków, który objął ją w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy (rodzaje tych umów zostały wymienione w art. 1 ust. 1 powołanej ustawy). Początkowo Sąd Najwyższy prezentował stanowisko, że nieruchomość, co do której właściwy organ stwierdził jej nabycie w czasie trwania wspólności przez jednego z małżonków (na podst. art. 1 ust. 1 powołanej ustawy) nie wchodzi w skład majątku dorobkowego, jeżeli przesłanką nabycia własności *ex lege* była wymieniona w tym przepisie nieformalna umowa⁴ (uchwała SN z dnia 16 marca 1972 r. III CZP 8/72, OSNCP 1972, nr 11, poz. 192; uchwała SN z dnia 19 marca 1976 r. III CZP 15/76, OSPiKA 1977, nr 3, poz. 49).

Poglądu Sądu Najwyższego w przedmiotowej kwestii nie podzieliła H. Cieplą⁵, która już w roku 1982 przedstawiła przekonujące kontrargumenty. Stwierdziła, że konsekwencją tezy Sądu Najwyższego o pierwotnym charakterze nabycia własności w trybie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej musi być wniosek, że o zaliczeniu nabytej nieruchomości do majątku wspólnego lub odrębnego małżonków decyduje stan istniejący w chwili wejścia w życie ustawy.

⁴ *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. J. Pietrzykowskiego, Warszawa 1990, s. 171.

⁵ H. Cieplą, *Prawne skutki uregulowania własności gospodarstw rolnych*, Warszawa 1982, s. 54 i nast.

Tak więc, jeżeli w dniu 4 listopada 1971 r. wspólność trwała, to w zasadzie zgodnie z brzmieniem art. 32 § 1 kodeksu rodzinnego i cywilnego⁶ nieruchomości wchodzi do majątku dorobkowego. Bez znaczenia jest przy tym, czy samoistne posiadanie należało do obojga małżonków, czy też jednego z nich. Nawet jeśli nabycie nastąpiło zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej na rzecz jednego z małżonków jako wyłącznego posiadacza samoistnego i tylko na niego wydany został akt własności, to nabyta nieruchomość i tak musi być zaliczona do majątku dorobkowego, bowiem według art. 32 § 1 k.r.o. dorobkiem są przedmioty uzyskane w czasie trwania wspólności choćby przez jednego z małżonków. Pogląd ten należy zaakceptować.

Stanowisko Sądu Najwyższego uległo zmianie dopiero w drugiej połowie lat osiemdziesiątych i o tym, czy nieruchomość nabyta na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej wchodzi w skład majątku wspólnego, decyduje stan z dnia wejścia w życie ustawy, czyli 4 listopada 1971 r. Jeżeli zatem stroną nieformalnej umowy było jedno z małżonków przed zawarciem małżeństwa, ale w dniu 4 listopada 1971 r. współposiadaczami nieruchomości byli oboje małżonkowie pozostający we wspólności ustawowej, to nieruchomość wchodzi w skład ich majątku wspólnego⁷ (uchwała SN z dnia 16 listopada 1987 r. III CZP 64/87, OSNCP 1989, nr 4, poz. 62; uchwała SN z dnia 01 lutego 1989 r. III CZP 114/88, OSNPG 1989, nr 8-9, poz. 25; uchwała SN z dnia 24 stycznia 1991 r. III CZP 61/90, OSNCP 1991, nr 7, poz. 87; uchwała SN z dnia 14 kwietnia 1994 r. III CZP 45/94).

Pierwszy ze wspomnianych na wstępie problemów, dotyczący kognicji prejudycjalnej, pojawia się w sytuacji, kiedy decyzja uwłaszczeniowa wydana została na rzecz jednego małżonka i powstaje spór co do przynależności nieruchomości do majątku wspólnego. Podobnie dzieje się w sytuacji, jeśli decyzja uwłaszczeniowa została wydana ma rzecz obojga małżonków i również powstaje spór co do przynależności do majątku wspólnego. W takich przypadkach prejudycjalność decyzji administracyjnej odnosi się tylko

⁶ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.), cyt. dalej w skrócie jako k.r.o.

⁷ *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2000, s. 156.

do kwestii związanych z uwłaszczeniem. Natomiast o przynależności do majątku wspólnego lub odrębnego decyduje sąd. Wydaje się, że pogląd S. Rudnickiego, prezentowany w powołanej wcześniej glosie twierdzący, że istota prejudycjalnego ustosunkowania się sądu do ostatecznej decyzji administracyjnej polega na incydentalnej kontroli jej legalności, jest zbyt zawężony. Nie chodzi bowiem tylko o kontrolę legalności decyzji administracyjnej, ale również o samodzielną ocenę sądu co do przynależności nieruchomości do majątku wspólnego czy też odrębnego, jeżeli na tle tej decyzji między małżonkami (byłymi małżonkami) powstaje spór co do przynależności uwłaszczonej nieruchomości do majątku wspólnego czy też odrębnego.

Kolejny problem to ostateczna decyzja jako podstawa wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej, gdy została wydana na rzecz uwłaszczonego małżonka, który wnosi o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz obojga małżonków na zasadzie wspólności ustawowej.

Fakt zawarcia małżeństwa i nabycie nieruchomości przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej nie wystarczają do przyjęcia, że nabyta nieruchomość jest objęta ustawową wspólnością małżeńską. Okoliczność ta wymaga udowodnienia, co ze względu na zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, zgodnie z przepisem art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁸, wyłącza możliwość ujawnienia w księdze wieczystej prawa drugiego z małżonków jedynie ze względu na istnienie majątkowej wspólności ustawowej. Z reguły przyjmuje się w takich sytuacjach konieczność uprzedniego uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Brak takiego uzgodnienia stanowi przeszkodę do wpisu prawa własności współmałżonka nabywcy nieruchomości. W postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis prawa własności niedopuszczalne jest ustalenie, że współmałżonkowi osoby wpisanej jako właściciel do księgi wieczystej przysługuje prawo własności do danej nieruchomości, jako przedmiotu ustawowej wspólności majątkowej. Pogląd ten jest zgodny z treścią art. 10 u.k.w.h. i dotąd nie był w praktyce kwestionowany. Problem pojawił się dopiero wtedy, gdy między małżonkami (z których jeden jest uwłaszczony) nie ma

⁸ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.), cytowana dalej w skrócie jako u.k.w.h.

sporu co do przynależności uwłaszczonej nieruchomości do majątku wspólnego. W tej sytuacji, ażeby nie zmuszać małżonków do procesu wszczętego z konieczności na gruncie art. 10 u.k.w.h. przez jednego z małżonków przeciw drugiemu współmałżonkowi, wypowiedziany został pogląd, iż „konflikt ten nie musi się rozstrzygać na drodze procesu”, a wystarczy, jeżeli skierują oni do sądu wieczystoksięgowego zgodny wniosek o dokonanie wpisu na ich rzecz prawa własności nieruchomości uwłaszczonej, a sąd wyznacza posiedzenie w celu stwierdzenia tej okoliczności jako oświadczeń wiedzy wnioskodawców, że nieruchomość ta stanowi ich majątek dorobkowy. Małżonkowie mogą także złożyć oświadczenia w przedmiotowej kwestii z notarialnym poświadczeniem podpisów. Zarówno protokół z posiedzenia sądu, jak i oświadczenie z notarialnym poświadczeniem podpisów wraz z decyzją uwłaszczeniową stanowią podstawę wpisu małżonków jako właścicieli na zasadzie wspólności ustawowej⁹.

Z inną sytuacją mamy do czynienia, gdy adresatem decyzji uwłaszczeniowej jest jeden z małżonków, a uwłaszczony małżonek jako wnioskodawca wnosi o wpis w księdze wieczystej prawa własności na jego rzecz, mimo że pozostaje we wspólności ustawowej małżeńskiej. Sąd wieczystoksięgowy, zgodnie z przepisem art. 38 i 46 ust. 1 u.k.w.h., jest takim żądaniem związany i nie może z urzędu dokonać wpisu prawa własności na zasadzie wspólności ustawowej, choćby wiedział z urzędu, iż rzeczywisty stan prawny nieruchomości uwłaszczonej powinien być objęty wspólnością ustawową. Jeżeli po dokonaniu wpisu współmałżonek osoby wpisanej kwestionuje ujawnienie w II dziale księgi wieczystej współmałżonka jako właściciela nieruchomości na podstawie wspomnianej decyzji administracyjnej, wówczas obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może nastąpić tylko w drodze powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ostatnia kwestia wymagająca udzielenia odpowiedzi zmierza do pytania, czy notariusz, któremu współmałżonek okazał decyzję uwłaszczeniową na jego rzecz i pragnie rozporządzić tą nieruchomością jako przedmiotem majątku odrębnego, ma obowiązek badania, czy w istocie nieruchomość

⁹ Tak S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 47 i nast.; jako dodatkowy dokument S. Rudnicki uznaje dołączenie do wniosku odpisu aktu małżeństwa.

ta stanowi przedmiot wspólności ustawowej. Uważam, iż obowiązek wynikający z art. 80 § 2 prawa o notariacie¹⁰ (obowiązek wyjaśniająco-doradczy)¹¹ wymaga od notariusza pouczenia zarówno zbywcy, jak i nabywcy o ewentualnych skutkach rozporządzenia przedmiotową nieruchomością, gdyby w rzeczywistości po zawarciu umowy okazało się, iż nieruchomość będąca przedmiotem rozporządzenia stanowiła wspólność ustawową, a współmałżonek osoby rozporządzającej nie wyraził zgody na tę czynność prawną. Nabywca powinien mieć bowiem świadomość ryzyka zawarcia takiej umowy, gdyby następnie okazało się, że brak zgody współmałżonka osoby uwłaszczonej czyni tę umowę bezskuteczną, a w razie wyraźnej odmowy zgody na jej zawarcie – umową bezwzględnie nieważną. Tak więc wprawdzie notariusz nie może „samodzielnie rozstrzygać” o sytuacji prawnej nieruchomości uwłaszczonej, będącej przedmiotem rozporządzenia przez jednego z małżonków, ale wypełnienie przez niego obowiązku wyznaczonego w art. 80 § 2 pr. o not. stwarza dostateczną gwarancję wyjaśnienia w czasie sporządzenia umowy o skutkach rozporządzających, czy nieruchomość objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku małżonków, czy też należy do majątku osobistego rolnika.

Należy zatem uznać, że głosowane orzeczenie ma także istotne znaczenie dla praktyki notarialnej.

Piotr Mikołajczyk

¹⁰ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm.), cyt. dalej w skrócie jako pr. o not.

¹¹ A. O l e s z k o, *Ustrój polskiego notariatu*, Kraków 1999, s. 226 i nast.