

*Aleksander Oleszko*

## **Moc dowodowa uwłaszczeniowych decyzji administracyjnych w sprawach rolnych w postępowaniu wieczystoksięgowym (część I)**

Wśród dokumentów stanowiących podstawę wpisów prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej wymienia się także decyzje administracyjne (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122, cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.). Skutki związane z administracyjnym postępowaniem uwłaszczeniowym, poczynwszy od wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, tj. od dnia 4 listopada 1971 r. do dnia 6 kwietnia 1982 r. jako daty uchylecia tej ustawy, a następnie w wyniku późniejszych licznych dalszych uregulowań (o czym niżej) zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji administracyjnych, wywołują nadal w praktyce sądowej wiele wątpliwości. Chodzi zwłaszcza o zakres „związania” takimi decyzjami w postępowaniu sądowym, w tym w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626<sup>1</sup> i nast. k.p.c.). Powstające na tym tle problemy będą przedmiotem dalszych rozważań.

### **Charakter oraz znaczenie decyzji uwłaszczeniowych po wejściu w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. 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 r.

wyłączył stosowanie po dniu 1 stycznia 1992 r. 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 zruszenia aktu własności ziemi w postępowemu administracyjnym<sup>1</sup>, jak również o 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 r. SK 29/99 (Dz.U. Nr 40, poz. 474), orzekając, iż art. 63 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1995 r. 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 drugie pytanie, zwłaszcza w świetle początkowego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie zawsze zasługiwała na akceptację. Zbyt kategoryczne jest bowiem stwierdzenie, że 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 r. III CZP 69/94), OSN 1994, nr 12, poz. 233). Nie można zgodzić się także ze stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu SN z dnia 9 listopada 1994 r. III CRN 36/94

---

<sup>1</sup> Obowiązujące od dnia 1 stycznia 1992 r. przepisy art. 63 ust. 2 i 3 cyt. ustawy oznaczają zakaz prowadzenia jakichkolwiek postępowań administracyjnych w sprawach uprzednio unormowanych ustawą uwłaszczeniową z 1971 r., na podstawie której wydane były akty własności ziemi (wyrok NSA z dnia 10 grudnia 1992 r. 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 k.p.c. (wyrok NSA z dnia 17 sierpnia 1994 r. SA/Kr 2240/93, ONSA 1995, nr 2, poz. 96); po dniu 1 stycznia 1992 r. stała się niemożliwa kontrola administracyjna ani też sądowa decyzji administracyjnych wydanych przed 6 kwietnia 1982 r., stwierdzająca nabycie przez rolnika z mocy prawa na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. – własności nieruchomości rolnych (uchwała SN z dnia 30 czerwca 1992 r. III CZP 73/92, OSN 1992, nr 11, poz. 201; uchwała SN z dnia 28 stycznia 1993 r. III CZP 167/92, OSN 1993, nr 6, poz. 105).

(OSN 1995, nr 3, poz. 54), że „wyłączenie sądowej kontroli decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisu ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. nie obejmuje tylko decyzji bezwzględnie nieważnych”<sup>2</sup>.

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 r. III CZP 18/94 (OSN 1994, nr 10, poz. 186), przyjmujące, że wyłączenie dopuszczalności wzruszenia ostatecznych decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r., obejmuje również sytuacje, w których organ administracji wydał w różnych datach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia, na rzecz dwu 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 przyjęcia<sup>3</sup>. 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,

---

<sup>2</sup> 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 głosę J. B o r k o w s k i e g o do uchwały SN z dnia 11 marca 1994 r. III CZP 18/94, OSP 1995, nr 4, poz. 192; postanowienie SN z dnia 23 września 1999 r. III CKN 352/98, OSN 2000, nr 3, poz. 62, które stwierdza, że nie była dopuszczalna droga postępowania administracyjnego w sprawach o uregulowanie własności nieruchomości nierolniczych, właściwą o zasiedzenie była droga sądowa.

<sup>3</sup> Takie właśnie błędne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w nie publikowanym wyroku z dnia 3 lutego 1994 r. (II CRN 161/93), stwierdzając, że 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 k.c. o współwłasności”.

jest typową sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 k.p.c., do której rozstrzygnięcia powołany jest z mocy art. 2 § 1 k.p.c. sąd powszechny oraz Sąd Najwyższy. Spory o własność nieruchomości rolnych nie zostały bowiem przekazane (art. 2 § 3 k.p.c.) do właściwości innych organów.

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

Należy także podzielić stanowisko, że 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 r. 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 r. właścicielem gruntu. W odniesieniu do składników majątku wspólnego małżonków, ocena powyższych skutków należy w szczególności do k.r.o. Decyzja uwłaszczeniowa wydana w trybie ustawy z 1971 r. 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 ustawy z 1971 r. Jeśli nawet w akcie własności ziemi zostałoby 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 związany treścią decyzji uwłaszczeniowej i samodzielnie rozstrzygnąć ten spór.

Sąd Najwyższy uznał także, że przepis art. 63 ustawy z 1991 r. nie stoi na przeszkodzie 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 r. (postanowienie SN z dnia 11 maja 1995 r. III CZP 45/95, OSN 1995, nr 10, poz. 137)<sup>4</sup>. Należy podzielić ten kierunek orzecznictwa, który przyjmuje, że akt własności ziemi poświadcza tylko nabycie z mocy prawa własności nieruchomości, natomiast nie obejmuje 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 r. 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 k.c., przy uwzględnieniu stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. oraz zasiedzenie przygranicznych pasów gruntów.

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

Mimo uchylenia ustawy z 1971 r., 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 r.

Z chwilą wejścia w życie omawianej ustawy, tj. od dnia 6 kwietnia 1982 r., stan dotychczasowy ukształtowany ustawą z 1971 r. zmienił się o tyle, że organy administracji państwowej przestały być właściwe do orzekania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez samoistnych

---

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

posiadaczy, gdyż ich dotychczasowe kompetencje przejęły sądy powszechne.

Wprawdzie nabycie nieruchomości z mocy samego prawa pozostaje w mocy (art. 1 ustawy z 1971 r.), z tym jednak zastrzeżeniem, że posiadacz samoistny, który nie uzyskał stwierdzenia nabycia własności w dotychczasowym trybie administracyjnym, powinien wystąpić po 6 kwietnia 1982 r. z wnioskiem o takie stwierdzenie do sądu, jeżeli chce uzyskać dowód nabycia własności nieruchomości.

Artykuł 2 ustawy z 1971 r. został uchylony definitywnie. Jeżeli więc do 6 kwietnia 1982 r. 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 ustąpiło z mocy prawa), jak i konstytutywne (gdy decyzja orzekła o przejęciu uwłaszczonej nieruchomości na rzecz posiadacza zależnego) wydane do 6 kwietnia 1982 r. pozostają w mocy.

### **Postępowanie sądowe o stwierdzenie nabycia własności**

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

Sąd wszczyna postępowanie tylko na wniosek. Uprawnionym do zgłoszenia wniosku jest każdy zainteresowany, tzn. ten, czyich praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 k.p.c.), 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 k.c., 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 nie-

ruchomość, której wniosek dotyczy, wchodziła w skład gospodarstwa rolnego rolnika oraz czy był on w dniu 4 listopada 1971 r. jej samoistnym posiadaczem w rozumieniu art. 336 k.c. 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 bądź 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, żeby 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<sup>5</sup>.

Jeżeli okaże się, że takiej podstawy nie było, sąd bada, czy okres nieprzerwanego posiadania rolnika do dnia 4 listopada 1971 r. 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 prze-

---

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

widziany w art. 4 i 5 ustawy o zmianie k.c., lecz tryb postępowania o stwierdzenie zasiedzenia (art. 609-610 k.p.c.).

Powstała w praktyce wątpliwość, jak ma postąpić sąd, gdy, orzekając w trybie art. 5 ustawy o zmianie k.c., 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, i odwrotnie. Należy natomiast dopuścić możliwość zmiany żądania przez wnioskodawcę z własnej inicjatywy lub na skutek stosownego pouczenia go przez sąd w trybie art. 5 k.p.c. 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 k.c. 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 r., 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 powinien sąd 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 k.c., 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 r., 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 k.c.).

Zgodnie z art. 10 ustawy o zmianie k.c., 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 k.c. 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 kodeksu cywilnego w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.). Prawomocne stwierdzenie nabycia przez posiadacza samoistnego własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 lub ust. 2 ustawy z 1971 r. 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 nabycia własności tej nieruchomości przez jakąkolwiek osobę. Żądanie innej osoby, domaganie się 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<sup>6</sup>.

### **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 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 r.) bądź do 0,3 ha (ustawa emerytalna z 1977 i 1982 r.);
- wyłączył budynki, które stanowiłyby odrębny od gruntu przedmiot własności (ustawy emerytalne z 1974 oraz z 1977 r.);

---

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

<sup>7</sup> Odrębna własność budynkowa powstała także w razie przejścia z urzędu na własność państwa gospodarstwa rolnego w trybie ustawy emerytalnej z 1968 r. Wskutek tego przejścia budynki stały się odrębnym przedmiotem własności byłego właściciela przejętego gospodarstwa (wyrok SN z dnia 19 grudnia 1978 r. II CR 519/78, OSPiKA 1979, poz. 167).

– 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 (ustawa emerytalna z 1974, 1977, 1982 r.).

Szczególna sytuacja dotyczyła odrębnej własności budynków na gruncie ustawy z 1974 r. 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 r. 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 r. 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 r.<sup>8</sup>, mającej moc zasady prawnej, nowym uregulowaniem objęta została także niewygasła w chwili jego wejścia w życie własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. Artykuł 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 października 1977 r. przyznał ponadto rolnikowi, który

---

Ostateczna decyzja administracyjna o przejęciu nieruchomości rolnej na własność państwa w trybie ustawy emerytalnej z 1968 r. stanowi samodzielną podstawę do założenia księgi wieczystej dla budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności (art. 4 ust. 1 cyt. ustawy), 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. Odmienna praktyka powodowałaby niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i w konsekwencji prowadziłoby do niejasności w ewidencji rzeczywistego stanu prawnego (uchwała SN z dnia 12 maja 1969 r. III CZP 27/69, OSN CP 1970, nr 2, poz. 21).

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

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 r., jak też na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977 r., nie uległo zmianie w następstwie wejścia w życie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r., 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 k.c. w związku z art. 48 k.c. Przyjęto więc tu nowe rozwiązanie, odmienne od dawnego. Jego odmienność sprawia, że art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. 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 r.; 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 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Podsumowując, rolnik, który na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. 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 r., 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 r., ani ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r.<sup>9</sup> Obecnie więc wszystkie te budynki przechodzą

---

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

z chwilą śmierci właściciela na spadkobierców. Mają stanowić one również przedmiot obrotu *inter vivos*<sup>10</sup>.

Sytuacja odrębnej własności budynkowej uległa innemu przekształceniu od 1 stycznia 1989 r. na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz.U. Nr 10, poz. 53). Właścicielom 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 r., 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 nieruchomości w trybie art. 6 powołanej ustawy nie może być równa powierzchni działki siedliskowej przekazanej państwu. O wielkości działki podlegającej zwrotowi rozstrzyga organ orzekający<sup>11</sup>.

Oznacza to, że przed wejściem w życie omawianej ustawy z 1989 r. organ administracji państwowej nie miał kompetencji do przekształcania służebności gruntowej związanej z odrębną własnością budynkową powstałą przed 1 stycznia 1983 r. w prawo własności tej działki związanej z własnością 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 r., jest bezwzględnie nieważna i nie może stanowić podstawy wpisu prawa własności w księdzie wieczystej<sup>12</sup>.

Nabycie własności nieruchomości obejmującej budynki z lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami gospodarczymi, co do których rolnikowi przysługiwało przed dniem 1 stycznia 1991 r. bezpłatne z nich korzystanie

---

<sup>10</sup> Postanowienie SN z dnia 10 lipca 1981 r. III CRN 135/81, OSN CP 1982, nr 2-3, poz. 31.

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

<sup>12</sup> Uchwała SN z dnia 21 września 1984 r. III CZP 53/84, OSN CP 1985, nr 5-6, poz. 65.

z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego państwu na podstawie ustaw emerytalnych, na jego 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 r.).

Od dnia 21 sierpnia 1992 r. uwłaszczonym 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 r.). Przeniesienie posiadania działki przez zstępnego (syna) osoby uprawnionej na rzecz jego córki, będącej wnuczką uprawnionego, nie stanowi przeszkody do przyznania własności działki wnuczce w trybie art. 118 ust. 2a cyt. ustawy<sup>13</sup>.

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 rzekli się go na rzecz Skarbu Państwa z mocy art. 179 k.c.<sup>14</sup>

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 osobę<sup>15</sup>. 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)<sup>16</sup>.

---

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

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

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

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

Przekazanie na własność użytkowanej działki nie stanowi podziału nieruchomości w rozumieniu art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ani art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), lecz jedynie zmianę prawnej formy władania działką z użytkowania na prawo własności<sup>17</sup>. Skorzystanie z własności nie ma wpływu na wysokość emerytury lub renty (ust. 5 art. 118).

---

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