

*Aleksander Oleszko*

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

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

Ostateczne uregulowanie stosunków własnościowych związanych z nabyciem gruntów rolnych w trybie dekretu z dnia 6 września 1946 r. nastąpiło dopiero na podstawie ustawy z dnia 3 grudnia 1998 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. Nr 156, poz. 1020). Z dniem wejścia w życie powyższej nowelizacji, tj. od dnia 5 stycznia 1999 r., 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 r., 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 r.

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 go w posiadanie celem korzystania i pobierania bezpłatnie pożytków (art. 26). Jednakże prawa wynikające z aktu nadania miały charakter osobisty, były niezbywalne i niedziedziczne. 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 r. dopuszczalne jest tylko wówczas, gdy wnioskodawca legitymuje się aktem nadania wydanym na podstawie cytowanego dekretu oraz spełnia przesłanki wynikające z omawianej ustawy. Ustawa ta nie uchyliła jednak dekretu w zakresie właściwości władz powołanych do orzekania w jego trybie (rozdział VI). Zgodnie z art. 33-35 cytowanego 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 r. W obu przypadkach zachowana zostaje droga postępowania administracyjnego, a nabycie prawa własności następuje na podstawie konstytucyjnego orzeczenia administracyjnego.

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

Wspomniany dekret dotyczy regulacji własnościowej gospodarstw rolnych oraz działek gruntowych nadanych w trybie osadnictwa rol-

czego na obszarze Ziem Odzyskanych (art. 1 i 13 ust. 1 i 2) oraz byłego Wolnego Miasta Gdańska, o ile osadnicy nie skorzystali z uregulowań dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (art. 10 dekretu).

W świetle przepisu art. 5 ust. 1 omawianego dekretu, akt nadania stanowił jedynie poświadczenie nabycia własności gospodarstwa (art. 5 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 i 2). Dopiero orzeczenie o wykonaniu aktu nadania, które wydaje z urzędu starosta, zaopatrzone w klauzulę prawomocności, jest podstawą wpisu w księdze wieczystej prawa własności i wiarygodności z tytułu należności przypadającej za nabyte gospodarstwo rolne (art. 6 ust. 1 i 2 dekretu). Uwłaszczeniem nie zostały jednak objęte grunty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego przekraczającego 15 ha użytków (gruntów ornych, pastwisk, gruntów leśnych oraz gruntów pod wodami), a gdy chodzi o gospodarstwo hodowlane – 20 ha użytków. Ograniczenie to odnosiło się także do gruntów zabudowanych (domów mieszkalnych oraz urządzeń gospodarczych), które nie były potrzebne do prowadzenia gospodarstwa rolnego w powyższych rozmiarach (art. 4 dekretu).

Zakres uwłaszczenia związany z omawianym dekretem został obecnie uregulowany na podstawie ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm.).

W świetle wskazanej ustawy, osoby fizyczne, które nie zostały objęte uwłaszczeniem na podstawie dekretu z dnia 6 września 1951 r., nie legitymują się orzeczeniem o wykonaniu aktu nadania (art. 6 dekretu) bądź nabyły wprawdzie gospodarstwo rolne, ale jedynie pod tytułem prawa użytkowania wieczystego (współużytkowania wieczystego) na podstawie innych tytułów niż dekretu, mogą do dnia 23 października 2005 r. składać wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego (współużytkowania wieczystego) w prawo własności odnośnie do nieruchomości położonych na obszarze Ziem Odzyskanych w rozumieniu art. 1, 10 oraz art. 13 ust. 1 dekretu. Wnioskodawca, będący osadnikiem rolnym w rozumieniu art. 2 dekretu z 1951 r., bądź jego następca prawny musi spełniać następujące przesłanki podmiotowe oraz przedmiotowe:

- posiadać przymiot osoby fizycznej,
- wskazać przysługiwanie do gruntu prawa użytkowania wieczystego (współużytkowania wieczystego) w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu 23 października 2002 r. jako dniu wejścia w życie ustawy z 2001 r.,

– wykazać położenie nieruchomości na terenie Ziemi Odzyskanych w rozumieniu przytoczonych wyżej przepisów dekretu, która jest zabudowana na cele mieszkalne bądź stanowi nieruchomość rolną (art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy).

Roszczenie o nieodpłatne nabycie prawa własności wskazanych nieruchomości dochodzone jest w trybie administracyjnym, wszczynającym postępowanie na wniosek osoby uprawnionej. Decyzję administracyjną orzekającą o nieodpłatnym nabyciu nieruchomości co do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa wydaje starosta, natomiast w odniesieniu do gruntów będących własnością samorządu terytorialnego – wójt (burmistrz, prezydent). Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej (art. 1 ust. 2 i 3 ustawy). Opłata sądowa z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości nabytych na podstawie decyzji, która ma charakter konstytutywny, wynosi 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie kodeksu pracy od jednej nieruchomości (art. 1 ust. 5 ustawy).

Ustawy nie stosuje się do osób, które skorzystały z uwłaszczenia na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (art. 3 ustawy) oraz w sytuacjach uwłaszczenia przeprowadzonego na podstawie wspomnianej już ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.

Na tle przytoczonych uregulowań wskazuje się na trudności związane z uwłaszczeniem osadników rolnych bądź ich następców prawnych, o ile omawiana ustawa odwołuje się do przepisów dekretu z 1951 r. Zarzuca się przede wszystkim, że ustawa z 2001 r., wprowadzając bezpłatne uwłaszczenie, jest niezgodna z Konstytucją RP. Z tych samych powodów Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 kwietnia 2000 r. uznał za sprzeczne z Konstytucją te przepisy ustawy z dnia 4 września 1997 r., które przewidywały bezpłatność przekształcenia wobec wszystkich użytkowników wieczystych nieruchomości na terenie wskazanym w ustawie, stanowiącym własność gmin, pozbawiając ich tym samym gwarancji uzyskiwania dochodów z własności. Ponadto omawiana ustawa z 2001 r. godzi w konstytucyjną zasadę równości, gdyż przewiduje bezpłatne uwłasz-

czenie nieruchomości położonych wyłącznie na obszarze Ziemi Odzyskanych, a więc wprowadza pewien klucz terytorialny.

### **Znaczenie aktu własności ziemi w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia**

W uchwale z dnia 13 maja 1993 r. III CZP 57/93 Sąd Najwyższy<sup>1</sup> zajął stanowisko, że wydanie w trybie administracyjnym decyzji stwierdzającej nabycie własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej z 1971 r. nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, iż inna osoba nabyła własność tej nieruchomości przy uwzględnieniu okresu posiadania przed 4 listopada 1971 r., 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 jego dotychczasowy samoistny posiadacz, mogłoby mieć znaczenie dla nabycia własności w trybie art. 172 § 1 k.c., 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 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 r.) stanowi dowód z dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., ale nie jest wyłączona możliwość przeprowadzenia w postępowaniu sądowym dowodu przeciwko treści dokumentu urzędowego stosownie do art. 252 k.p.c.<sup>2</sup>

### **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 r.) należy przypisać inny charakter i znaczenie.

---

<sup>1</sup> OSNCP 1993, nr 12, poz. 222.

<sup>2</sup> Uchwała SN z dnia 21 października 1983 r. III CZP 48/83, OSNCP 1984, nr 5, poz. 71.

Przede wszystkim stwierdzenie nabycia własności przez uwłaszczenie w drodze sądowej korzysta z waloru prawomocności w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c., a zatem jest wiążące dla sądu, który je wydał, innych sądów i organów państwowych oraz osób, w wypadkach przewidzianych w ustawie. Oznacza to, że prawomocne postanowienie sądu stwierdzające nabycie z mocy prawa własności nieruchomości na podstawie ustawy z 1971 r. 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 uwłaszczeniowej<sup>3</sup>. 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 k.c. przy zachowaniu ciągłości posiadania, przy czym w określonych sytuacjach (art. 340, 345 k.c.) przerwa w jego wykonywaniu ciągłości tej nie niweczy. Jest to okoliczność, której znaczenie uwidacznia się szczególnie wyraziście przy uwłaszczeniu na podstawie 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 r., nie sprzeciwia się natomiast ustaleniu, że przed tą datą lub po niej nieruchomości była w posiadaniu innej osoby; skutkiem takiego orzeczenia byłoby niewątpliwie wiążące przesądzenie, że w dacie tej nastąpiła przerwa w posiadaniu ubiegającego się o zasiedzenie, wyłączająca wprawdzie zastosowanie art. 340 k.c., lecz nie sprzeciwiająca się przyjęciu, że gdyby nieruchomości po dniu 4 listopada 1971 r. znalazła się ponownie w po-

<sup>3</sup> Postanowienie SN z dnia 15 grudnia 1997 r. I CKN 438/97, OSNIC 1998, nr 6, poz. 106.

siadaniu innej osoby rodziłoby to domniemanie, że doszło do przywrócenia utraconego przez nią posiadania (art. 345 k.c.). 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 r. Te okoliczności, czyli fakt i zakres związania postanowieniem stwierdzającym uwłaszczenie, muszą więc być uwzględniane przy rozpoznawaniu sprawy o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie.

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

Akt własności ziemi – jak już wskazano – stanowi podstawę wpisu w księdze 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 r.<sup>4</sup> zdarzało się, że w postępowaniu administracyjnym doszło do stwierdzenia nieważności ostatecznego aktu własności ziemi (decyzji administracyjnej), ale ujawniony w księdze wieczystej właściciel nie doprowadził do zgodności tegoż wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Godzi się podkreślić, że 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 księdze wieczystej właściciel nie może być uważany za uprawnionego zgodnie z treścią wpisu nie tylko przy ocenie zdarzeń 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 wła-

---

<sup>4</sup> Chodzi o datę wejścia w życie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. Nr 107, poz. 464 ze zm.

ności uwłaszczonej nieruchomości w zakresie wskazującym na przy-  
sługiwanie 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 pod-  
stawie której uwłaszczony właściciel rozporządził przedmiotową nieru-  
chomością, wywołuje pytanie o możliwość zastosowania w odniesieniu  
do tej transakcji przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>5</sup>.  
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,  
że w chwili zawierania umowy sprzedaży akt własności ziemi jako pod-  
stawa ujawniająca własność zbywcy (sprzedawcy) jest nieważny i o nie-  
ważności tej orzekł przed 1 stycznia 1992 r. właściwy organ. Druga ma  
miejsce wówczas, gdy wprowadzie co do aktu własności ziemi jako  
podstawy wpisu w chwili zawieranej umowy sprzedaży nie została  
orzeczona jego nieważność, ale w czasie sporządzenia aktu notarialnego  
strony wiedziały o nie budzących wątpliwości faktach jednoznacznie  
uzasadniających później stwierdzoną nieważność tego aktu. W obu sy-  
tuacjach zachodzi wyłączenie działania rękojmi po stronie nabywcy.  
W szczególności w drugim przypadku Sąd Najwyższy wyraził pogląd,  
że nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od  
osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciela 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 pod-  
stawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej<sup>6</sup>.

### **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

<sup>5</sup> Zob. w związku z tym uchwałę SN z dnia 21 maja 1975 r. III CZP 23/75, OSNC P 1976, nr 3, poz. 40; wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1977 r. III CRN 190/77, OSNC P 1978, nr 5-6, poz. 98; uchwałę SN z dnia 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94, OSNIC 1995, nr 4, poz. 59.

<sup>6</sup> Wyrok SN z dnia 20 września 2001 r. II CKN 277/99, OSNIC 2002, nr 6, poz. 77.



(art. 15 ustawy z 1971 r. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 4 rozp. wyk. z 2001 r.).

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 k.p.c.) może wystąpić do sądu rejonowego (art. 626<sup>1</sup> k.p.c.) 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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

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 r. mogło nastąpić stwierdzenie nieważności aktu własności ziemi w zakresie nabycia z mocy samego prawa uwłaszczonej nieruchomości rolnej (art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r.).

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 r. (wyrok TK z dnia 31 stycznia 2001 r., 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 umożliwi ujawnionemu spadkobiercy jako następcy prawnemu wadliwie uwłaszczonego spadkodawcy powoływanie 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 r., obejmującego inny krąg spadkobierców.

Odpowiedź na pierwsze pytanie jest jednoznaczna. Wpisy w dziale I-O księgi wieczystej co do oznaczenia i powierzchni nieruchomości, w tym gruntu rolnego, nie są objęte rękojmią 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 stwierdzenie nabycia spadku otwartego przed dniem 14 lutego 2001 r. w sytuacji dziedziczenia ustawowego (art. 1058 k.c.). Skutki stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi sięgają dnia 4 listopada 1971 r. (art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r.), co oznacza, że 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, że domniemania wynikające z przytoczonego przepisu mają charakter wzruszalny. Obalenie tego domniemania w zakresie prawa własności nastąpiło na skutek 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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), 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 uwłaszczonym spadkodawcy nie może na podstawie dokonanego wpisu, niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym co do uwłaszczonej nieruchomości, wysuwać jakichkolwiek skutków prawnych co do losu tejże nierucho-

mości, 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.

### **Wykaz literatury wykorzystanej w opracowaniu**

Ciepla H., *Prawne skutki uregulowania własności gospodarstw rolnych*, Warszawa 1982.

Cioch H., Witczek H., *Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania*, Komentarz, wyd. Difin, Warszawa 2002.

Cisek A., Kremis J., *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności*. Komentarz, Zakamycze 1999.

Gniewek E., *Podstawowe zagadnienia ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych*, Wrocław 1978.

Kurydowicz M., Pajor T., *Uregulowanie własności gospodarstw rolnych*, Warszawa 1974.

Lewandowska I., *Bezpłatne uwłaszczenie wedle klucza terytorialnego*, Rzeczpospolita z dnia 27 lipca 2001 r. nr 174, dodatek „Prawo co dnia”.

Majorowicz J., Pietrzykowski J., *Zmiany w regulacji stosunków prawnych w rolnictwie*, Warszawa 1984, s. 153-168.

Mikołajczyk P., *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 maja 1999 roku, III CKN 244/89*, Rejent 2001, nr 6, s. 187-195.

Paliwoda J., *Podstawowe zagadnienia ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych*, Wrocław-Kraków-Gdańsk 1976.

Pawlak W. *Polskie prawo rolne*, Warszawa-Poznań 1988, s. 76-92.

Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 350-364.

Rudnicki S., *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 maja 1999 roku, III CKN 244/89*, OSP 1999, nr 12, poz. 222.

Spirydowicz E., Rutkowski E., *Nowe ustawy rolne*, Warszawa 1972.

Strus Z., *Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego – Izba Cywilna*, Palestra 2000, nr 2-3, s. 183-184.

Sychowicz M., [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 2000, s. 155-157.