

Bronisław Sygut

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 17/7-8(187-188), 72-75

1973

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIE:

Czy dzierżawca uwłaszczony w trybie i na zasadach ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) nabywa nieruchomości nieodpłatnie, czy też musi za nią zapłacić?

ODPOWIEDŹ:

Przy regulacji własności gospodarstw rolnych sprawę nieodpłatnego lub odpłatnego nabycia nieruchomości przez posiadaczy samoistnych i posiadaczy zależnych (dzierżawców lub władających z innego tytułu) normują przepisy art. 5, 6 i 7 ustawy.

Przepis art. 5 ustawy stanowi, że w czterech określonych wypadkach następuje nieodpłatne nabycie nieruchomości przez posiadaczy samoistnych.

W art. 6 ust. 1 ustawy ustawodawca wprowadził obowiązek odpłatnego nabycia nieruchomości przez posiadaczy samoistnych w pozostałych wypadkach. W ust. 2 tegoż art. 6 określono, że spłata za nieruchomości przysługuje osobom, od których rolnik nabył posiadanie nieruchomości, a w uzasadnionych wypadkach ich poprzednikom lub właścicielom, jeżeli czynią zadość określonym w kodeksie cywilnym warunkom do otrzymania spłat w razie zniesienia współwłasności nieruchomości rolnych (art. 216 § 1 pkt 1—5 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26.X.1971 r., zmieniającą kodeks cywilny). Ustawodawca zastosował tu zatem odesłanie do przepisów o zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnych. Ponadto ust. 3 art. 6 stosuje się odpowiednio do spadkobierców osoby, od której rolnik nabył posiadanie nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 ustawy — przepis art. 6 tej ustawy stosuje się odpowiednio w wypadku przekazania nieruchomości na własność dotychczasowych posiadaczy zależnych lub w wypadku przejęcia nieruchomości przez Państwo na podstawie art. 2 ustawy.

Z powyższego wynika, że przepis art. 6 ustawy zawiera dwa odesłania (w ust. 2 i 3), natomiast przepis art. 7 wprowadza trzecie odesłanie dla ustalenia spłat w wypadkach uwłaszczenia posiadaczy zależnych i odsyła do stosowania odpowiednio art. 6, który w dodatku dotyczy odpłatności nabycia nieruchomości przez posiadaczy samoistnych.

Należy zauważyć, że metoda potrójnego odesłania do innych przepisów z nakazem ich „odpowiedniego stosowania” w wypadkach uwłaszczenia posiadaczy zależnych lub przejęcia nieruchomości przez Państwo nie jest bynajmniej prosta, ponieważ przepisy, do których się odsyła, nie zawsze nadają się do stanów faktycznych, o jakich mówi się w przepisach odsyłających.

Na przykład wskutek odesłania w art. 6 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej do art. 216 k.c., spłaty przysługują osobom określonym w art. 6 ust. 2 ustawy, jeżeli w chwili uwłaszczenia:

- 1) pracują one w indywidualnym gospodarstwie rolnym albo
- 2) są członkami rolniczej spółdzielni produkcyjnej, do której wniosły wkład gruntowy, i pracują w gospodarstwie rolnym tej spółdzielni, albo
- 3) bądź są małoletnimi, bądź też pobierają naukę zawodu lub uczęszczają do szkół, albo
- 4) są trwale niezdolne do pracy, albo
- 5) mają kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego i oświadczają w sądzie powiatowym lub w państwowym biurze notarialnym gotowość podjęcia pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym lub gotowość przystąpienia do rolniczej spółdzielni produkcyjnej i podjęcia pracy w gospodarstwie rolnym tej spółdzielni.

W wyniku zatem podwójnego, czy nawet potrójnego odesłania spłaty za nieruchomości nadane posiadaczom zależnym lub przejęte przez Państwo przysługują osobom, które spełniają warunki określone w art. 216 § 1 pkt 1—5 k.c.

Konfrontując ze sobą treść art. 216 § 1 k.c. z treścią art. 2 ustawy, dotyczącego uwłaszczenia posiadaczy zależnych lub przyjęcia nieruchomości przez Państwo, należy dojść do wniosku, że w ogóle nie może tu nastąpić uwłaszczenie posiadaczy zależnych (dzierzawców lub władających z innego tytułu) albo przejęcie nieruchomości przez Państwo. W pierwszych wymienionych wyżej czterech wypadkach (art. 216 § 1 pkt 1—4 k.c.) jest to oczywiście, ponieważ zgodnie z art. 2 ustawy nie podlegają uwłaszczeniu dzierzawcy albo nie podlegają przejęciu przez Państwo nieruchomości stanowiące własność rolników, określonych członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, małoletnich bądź też pobierających naukę zawodu lub uczęszczających do szkół oraz osób trwale niezdolnych do pracy. W wypadku natomiast przewidzianym w art. 216 § 1 pkt 5 k.c. także nie powinno — według mnie — dojść do uwłaszczenia posiadaczy zależnych lub do przejęcia nieruchomości przez Państwo, ponieważ zarówno uwłaszczenie posiadaczy zależnych jak i przejęcie przez Państwo jest uzależnione od tzw. uznania administracyjnego (dawniej: swobodnego uznania) organów do spraw rolnych właściwych prezydiów rad narodowych. Złożenie bowiem przez osoby, które mają kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, oświadczenia w sądzie powiatowym lub państwowym biurze notarialnym o gotowości podjęcia pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym lub o gotowości przystąpienia do rolniczej spółdzielni produkcyjnej i podjęcia pracy w gospodarstwie rolnym rolniczej spółdzielni produkcyjnej wystarcza — moim zdaniem dostatecznie — do rezygnacji z uwłaszczenia dzierzawcy lub z przejęcia przez Państwo nieruchomości. Tłumaczy się to tym, że u podstaw uwłaszczenia leży pozbawienie własności nieruchomości rolnych tych osób, które od lat pięciu do dnia 4 listopada 1971 r., tj. do dnia wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, nie gospodarowały osobiście lub przy pomocy członków rodziny z powodu zatrudnienia poza rolnictwem (tj. wskutek

przekwalifikowania się na inny zawód), oraz uwłaszczenie tylko niektórych posiadaczy zależnych.

Ze względów więc podanych wyżej należy dojść do wniosku, że art. 2 ustawy w związku z art. 216 § 1 pkt 1—5 k.c. nie ma (w omawianych wypadkach uwłaszczenia posiadaczy zależnych lub przejęcia nieruchomości przez Państwo) zastosowania, jako że obydwie te przepisy nie odpowiadają stanom faktycznym określonym zarówno w art. 2 ustawy, jak i w art. 216 § 1 pkt 1—5 k.c. — mimo odesłania zawartego w art. 7 i art. 6 ust. 2 i 3 ustawy.

Przy rozważaniu sprawy odpłatnego lub nieodpłatnego nabycia nieruchomości przez posiadaczy zależnych lub przejęcia nieruchomości przez Państwo pozostały więc tylko przepisy art. 6 i 7 ustawy uwłaszczeniowej. Ponieważ przepis art. 6 ustala zasadę odpłatności w pewnych wypadkach dla uwłaszczonych posiadaczy samoistnych, a przepis art. 5 ustawy nie wprowadził wyjątku od tej zasady, przy czym przepis art. 7 ustawy nakazuje stosować odpowiednio przy uwłaszczeniu posiadaczy zależnych lub przy przejęciu nieruchomości na własność Państwa postanowienia art. 6 ustawy — przeto można moim zdaniem dojść do jedynie słusznego wniosku, że nabycie nieruchomości na mocy art. 2 ustawy może być tylko odpłatne.

Oszacowanie nieruchomości rolnej przeprowadza się według przepisów dotyczących sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych (art. 216 § 5 k.c.).

Należy nadmienić, że instrukcja nr 3 Ministra Rolnictwa z dnia 23 marca 1972 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. Urz. Ministerstwa Rolnictwa Nr 5 z 1972 r.) wyjaśnia w § 14 ust. 6, że „w przypadku przekazania nieruchomości na własność posiadaczy zależnych lub przejęcia przez Państwo na podstawie art. 2 ustawy właścicielom tych nieruchomości przysługują spłaty, jeżeli w chwili przejęcia lub przekazania odpowiadają warunkom określonym w art. 216 § 1 pkt 5 i w § 3 i 4 kodeksu cywilnego”. Jest to wyjaśnienie wprawdzie deklaratywne, bo bez żadnego uzasadnienia, ale, jak to już wyżej wykazano, przepisy w tej kwestii są skomplikowane ze względu na nieadekwatne odesłania do zaistniałych stanów faktycznych.

Nieodpłatnego uwłaszczenia posiadaczy zależnych lub przejęcia nieruchomości przez Państwo nie uzasadniają według mnie ani interes społeczno-gospodarczy, ani zasady współżycia społecznego w PRL.

Nieruchomości rolne nawet drobnych dzierżawców podlegały ochronie i wykupowi. Zgodnie z art. 695 § 2 k.c. (w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 października 1971 r. zmieniającą kodeks cywilny — Dz. U. Nr 27, poz. 252), jeżeli dzierżawa nieruchomości rolnej była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej dziesięciu lat, to dzierżawcy przysługuje z mocy ustawy prawo pierwokupu w razie sprzedaży tej nieruchomości.

Również dzierżawcy państwowych nieruchomości rolnych otrzymali je na własność odpłatnie w trybie i na zasadach reformy rolnej i osadnictwa rolnego oraz na podstawie przepisów dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78), przy

czym w tym ostatnim wypadku od ceny szacunkowej odliczało się kwoty za okres dzierżawy.

Gdyby zatem ustawodawca miał zamiar nieodpłatnie uwłaszczać posiadaczy zależnych lub przejmować nieruchomości na własność Państwa, to powinien był dać temu wyraz w art. 5 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, czego jednak nie uczynił. W każdym razie w drodze wykładni nie można tu dojść do zajęcia stanowiska, że omawiane nabycie przez posiadaczy zależnych lub przejęcie nieruchomości przez Państwo następuje nieodpłatnie.

Adw. Bronisław Sygut

RECENZJE

W I kwartale 1973 r. ukazał się kolejny „Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1971”, wydany przez Spółdzielczy Instytut Badawczy pod redakcją naukową dra M. Gersdorfa.

Publikacja ta zawiera 30 orzeczeń, w tym 28 sądowych (głównie Sądu Najwyższego), 1 arbitrażowe i 1 Komisji Rozjemczej CRS, oraz przegląd piśmiennictwa, opracowany przez W. Jastrzębskiego i H. Skibę. Orzeczenia opatrzone są komentarzami pióra 23 autorów, reprezentujących zarówno środowisko naukowe jak i praktykę¹.

Problematyka „Przeglądu”, poza tą, którą normuje ustawa spółdzielcza², obejmuje również niektóre przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego oraz ustaw szczególnych, a m. in. ustawę z dnia 28 maja

1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych i lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych³.

Oceniając w sposób globalny omawiane wydawnictwo Spółdzielczego Instytutu Badawczego stwierdzić należy, że będzie ono nader przydatne dla praktyki, gdyż na tle przyjętych rozstrzygnięć prezentuje zarówno poglądy doktryny jak i wypowiedzi o znaczeniu praktycznym. Niektóre z tych komentarzy są kontrowersyjne, inne — nawiązując do dotychczasowych rozstrzygnięć — spełniają raczej rolę uzupełniająco-informacyjną, w jednym zaś wypadku Redakcja zamieściła 2 odmienne komentarze (poz. 9). Jak słusznie zauważył M. Piekarski w recenzji „Przeglądu” za lata 1968/1969, zamieszczonej w „Nowym Prawie” z 1971 r. nr 6, ła-

¹ Autorami komentarzy są: Stefan Buczkowski, Wiesław Chrzanowski, Jan Czerwiakowski, **Stanisław Garlicki**, Mirosław Gersdorf, Jerzy Ignatowicz, Wojciech Jastrzębski, Jan Krajewski, Jan Klimkowicz, Roman Korolec, Teresa Misiuk, Lesław Myczkowski, Andrzej Piekara, Mieczysław Piekarski, Józef Pietrzyk, Janusz Pietrzykowski, Maria Rafacz-Krzyżanowska, Zbigniew Rzepka, Henryk Skiba, Bronisław Słotwiński, Andrzej Stelmachowski, Tadeusz Zieliński i Adam Zabski.

² Przez ustawę spółdzielczą należy rozumieć ustawę z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61).

³ Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228.