

Jan Szachułowicz

Z problematyki utraty prawa własności indywidualnych gospodarstw rolnych

Palestra 21/3-4(231-232), 4-17

1977

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.

przez II instancję w sprawach cywilnych oraz kwestię objęcia spółdzielczym prawem do lokalu pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży itp.). Te dwa — przykładowo biorąc — problemy zostały zasygnalizowane jako najczęściej wywołujące różne spory i kontrowersje, a nie uregulowane dostatecznie jasno przez przepisy i nie wyjaśnione przez interpretację lub wytyczne, a nawet orzecznictwo. Czy i co z tego wyniknie — zobaczymy. Od nas wszystkich zależy, jaką działalność rozwinie i jaką treść nadamy tym założeniom.

JAN SZACHUŁOWICZ

Z problematyki utraty prawa własności indywidualnych gospodarstw rolnych

Opracowanie przedstawia formy prawne utraty prawa własności na rzecz Państwa indywidualnych gospodarstw rolnych — z wyjątkiem wypadków przekazywania ich Państwu w zamian za rentę i spłaty oraz dziedziczenia przez Państwo. Rozważana problematyka daje odpowiedź na to, kiedy i na jakich warunkach indywidualne gospodarstwa rolne przechodzą na własność Państwa.

1. UWAGI WSTĘPNE

Indywidualne gospodarstwo rolne w naszym systemie społeczno-gospodarczym wiąże się z istniejącą jeszcze przejściową wielosektorowością gospodarki narodowej w dziedzinie rolnictwa. Polityka rolna Państwa zmierza do stopniowego i dobrowolnego przekształcania tego modelu przez coraz większe uspołecznienie indywidualnych gospodarstw rolnych, opierając się na założeniu, że ziemia jest podstawowym środkiem produkcji rolnej oraz że najlepsze jego wykorzystanie może zapewnić tylko wielkoobszarowa uspołeczniiona gospodarka rolna. Wprawdzie na VI Plenum KC PZPR wysoko oceniono udział indywidualnych gospodarstw rolnych w gospodarce żywnościowej kraju i zapewniono dalsze pomyślne warunki rozwoju gospodarstw chłopskich, jednakże należy wciąż mieć na uwadze stale zachodzące zmiany w stosunkach społecznych, które dyktują potrzebę przebudowy ustroju rolnego.

Pomyślne wykonanie zadań rolnictwa zależy w znacznej mierze od pełnego i racjonalnego zagospodarowania ziemi użytkowanej rolniczo. Wyrazem tych dążeń jest m. in. ustawa o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, która to ustawa z jednej strony wpływa na przekształcenie struktury obszarowej gospodarstw i lepsze wykorzystanie rolnicze gruntów, a z drugiej strony zmierza do zapewnienia rolnikom o zmniejszonej aktywności życiowej odpowiednich środków utrzymania. Również gospodarstwa, które wykazują niski poziom produkcji towarowej i są zadłużone, a ich właściciele nie mają warunków do ich gospodarnego uaktywnienia, mogą być przejęte na rzecz Skarbu Państwa za zaległe należności scalone bądź też mogą być przymusowo wykupione. Poza tym ponieważ rozwój gospodarczy kraju wymaga zajmowania ciągle nowych terenów wykorzystywanych dotychczas rolniczo, przeto zachodzi konieczność nabywania

tych terenów dla wykonania zadań gospodarczych. Odbywa się to zwykle na podstawie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości.

W przytoczonych wyżej wypadkach przemiana stosunków własnościowych następuje w trybie postępowania administracyjnego. Obok jednak tych form istnieją także cywilnoprawne formy, których realizacja też przyczynia się do przepływu nieruchomości z indywidualnego władania we władanie Państwa. Będą to mianowicie wypadki zrzeczenia się własności i spadkobrania.

W temacie pracy zostały pominięte zagadnienia związane z przekazywaniem Państwu gospodarstw rolnych w zamian za rentę lub spłaty oraz z ich spadkobraniem przez Państwo, a to ze względu na bogate piśmiennictwo dotyczące tych tematów.

2. PRZEJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA WŁASNOŚĆ PAŃSTWA ZA ZALEGŁE NALEŻNOŚCI

Aktem prawnym, który powoduje utratę własności indywidualnych gospodarstw rolnych wykazujących niski poziom produkcji towarowej, jest ustawa z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności.¹ Zasadniczym celem ustawy jest to, by uczynić realnym lub usprawnić ściągalność zaległych należności podatkowych i innych, objętych scaleniem a obciążających gospodarstwo rolne, oraz dążyć do racjonalnego zagospodarowania przejmowanych gruntów uprawianych dotychczas ekstensywnie, lub nawet do przejęcia całych gospodarstw zaniedbanych ekonomicznie. Przedmiotem przymusowego przejęcia może być także część nieruchomości rolnej, przy czym jeśli przejęcie części nieruchomości rolnej spowodowałoby podział nieruchomości sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym, a zadłużenie w należnościach scalonych przewyższa 50% wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości, to na własność Państwa może być przejęta całość gruntów z wyjątkiem zajętych pod budynki. Ustawa dopuszcza możliwość przejęcia całości nieruchomości wraz z budynkami, jeżeli są one niezbędne do prawidłowego zagospodarowania gruntów.

Przed wszczęciem postępowania o przymusowe przejęcie części nieruchomości lub całego gospodarstwa rolnik powinien być wezwany do zapłaty zaległych należności scalonych z pouczeniem go o możliwości uwzględnienia jego wniosku o przejęcie części gospodarstwa, jaka wystarczy na zaspokojenie należności scalonych. Może on być także pouczony, jeśli istnieją ku temu ustawowe warunki, że jest uprawniony do zgłoszenia wniosku o przejęcie części lub całości nieruchomości w zagospodarowanie bądź na własność Państwa. Jeżeli rolnik nie złoży takiego wniosku w określonym mu terminie, właściwy organ stwierdza urzędowo tę okoliczność i podejmuje dalsze czynności, takie jak ustalenie wielkości gospodarstwa, komu przysługuje prawo własności do gospodarstwa, jaka jest jego zdolność produkcyjna pozwalająca zakwalifikować gospodarstwo jako zaniedbane i jaki jest stan zadłużeń finansowych. Scaleniem obejmuje się zaległości za okres do końca roku poprzedzającego rok, w którym następuje scalenie. Chodzi tu o: 1) należności podatkowe, 2) zaległości z tytułu składek PZU za obowiązkowe ubezpieczenie majątkowe, 3) zaległości z tytułu funduszu gminnego, 4) nie spłacone w terminie pożyczki bankowe lub raty tych pożyczek, 5) nie spłacone zaliczki kontraktacyjne, 6) zaległości z tytułu opłat elektryfikacyjnych i melioracyjnych, 7) zaległe należności PFZ z tytułu nabycia nieruchomości.

¹ Tekst jednolity: Dz. U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130.

W postępowaniu wszczętym na podstawie przepisów ustawy z dnia 28.VI.1962 r. sąd nie jest związany oszacowaniem dokonany przed wszczęciem postępowania o przejęcie nieruchomości w tym trybie. Oszacowanie to powinno być wyrazem rzeczywistej wartości zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym wartość ta powinna być ustalona na dzień zamknięcia rozprawy.²

Sąd jest władny i ma obowiązek dokonać samodzielnych ustaleń, czy podział gospodarstwa dłużnika jest zgodny z interesem społeczno-gospodarczym i czy nie narusza interesu dłużnika.³ Powyższe ustalenia są niezbędne do podjęcia decyzji o zakresie przejęcia nieruchomości rolnej oraz do wystąpienia z wnioskiem do sądu o wydanie orzeczenia w sprawie przejęcia gospodarstwa lub jego części na własność Państwa.

W związku z możliwością przejęcia gospodarstwa rolnego na własność Państwa za zaległe należności powstaje pytanie, czy gospodarstwo rolne może być przejęte, jeśli jest ono objęte wspólnością ustawową, a wykaz należności scalonych, jak również wniosek do sądu o przejęcie gospodarstwa został skierowany tylko przeciwko temu z małżonków, który wykonuje zarząd gospodarstwem wobec osób trzecich. Wydaje się, że w takim wypadku nie będzie przeszkód do przejęcia całości lub części gospodarstwa, gdyż stosownie do art. 2 ust. 2 ustawy do należności scalonych stosuje się odpowiednio przepisy o zobowiązaniach podatkowych. Oznacza to, że podstawą materialnoprawnej odpowiedzialności pominiętego małżonka będzie zasada wyrażona w art. 16 ustawy z dnia 16.XI.1960 r. o zmianie dekretu z dnia 26.X.1950 r. o zobowiązaniach podatkowych⁴ i wydana na jej podstawie decyzja o rozciągnięciu obowiązku podatkowego. Gdyby nie było takiego ujednolicenia w ustawie, to w stosunku do innych należności scalonych poza podatkiem podstawą do łącznej odpowiedzialności mógłby być przepis art. 30 k.r.o., albowiem należności te nie są podatkami, są zaś ściśle związane z uchybieniami prawidłowego prowadzenia zarządu gospodarstwem rolnym. Mimo że zarzut złego gospodarowania może dotyczyć tylko jednego z małżonków, to jednak przejęciu ulegnie również udział drugiego małżonka, bo skoro wspólne są korzyści wynikające z prowadzenia gospodarstwa, to wspólnie też dotyczą małżonków ujemne następstwa wadliwie wykonywanego zarządu. Usunięcie wspomnianego braku w postępowaniu sądowym może nastąpić na zasadzie art. 510 § 2 k.p.c., stosownie do którego sąd powinien wezwać drugiego małżonka do udziału w postępowaniu sądowym.

W postępowaniu sądowym orzekającym przejęcie gospodarstwa rolnego na własność Państwa, jeżeli to gospodarstwo stanowi przedmiot wspólności ustawowej, konieczne jest uczestnictwo również drugiego małżonka, chociażby wniosek o przejęcie wskazywał tylko jednego z nich, ponieważ obojgu małżonkom przysługuje prawo do odszkodowania w wypadku, gdy wartość gospodarstwa przekracza wysokość należności scalonych.⁵

W razie przejęcia tylko części gospodarstwa rolnego, nie zaspokojona część należności może być egzekwowana z pozostałej części majątku lub z jego przychodów w trybie zwykłym. Natomiast w sytuacji kiedy wysokość należności scalonych przekracza wartość przejętego gospodarstwa, powstaje kwestia, czy małżonkowie-dłużnicy odpowiadają osobście za dalszą nie zaspokojoną część należności. Praktyka nie notuje wprawdzie takich stanów faktycznych, ale nie oznacza to, że wypadki

² Por. orzeczenie SN z dnia 9.IX.1971 r. III CRN 242/71, OSNCP 1972, nr 2, poz. 37.

³ Patrz: uchwała SN z dnia 23.VIII.1968 r. III CZP 69/68, OSNCP 1969, nr 7-8, poz. 126.

⁴ Dz. U. Nr 51, poz. 300.

⁵ A. Lichorowicz: *Przejmowanie zaniedbanych gospodarstw rolnych na własność Państwa za zaległe należności*, „Studia Cywilistyczne”, Kraków 1970, t. XVI, s. 190.

takie nie mogą się zdarzać. Dlatego też zachodzi konieczność udzielenia odpowiedzi na powyższą wątpliwość.

Użycie w ustawie z dnia 28.VI.1962 r. (w art. 1 ust. 1 i 3, w art. 5 ust. 1 i w art. 8) terminu „nieruchomość rolna” i „gospodarstwo rolne” a nie „majątek rolnika”, wskazuje na to, że gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy ma pozycję odrębnej masy majątkowej, co pociąga za sobą taki skutek, iż w wypadku jego zadłużenia odpowiedzialność jest tu podobna do odpowiedzialności z nieruchomości. Konstrukcję tak ujętej odpowiedzialności zawiera art. 625 k.c., traktujący o przejściu praw i obowiązków z umowy kontraktacyjnej na nabywcę gospodarstwa po jego zbyciu przez producenta. Z przesłanek tych wynika charakter rzeczowej odpowiedzialności za należności scalone — podobnie jak przy odpowiedzialności upadłego, kiedy to mamy do czynienia z ograniczeniem jego odpowiedzialności tylko do wysokości wartości mienia objętego postępowaniem upadłościowym. W rozważanym przez nas wypadku zachodzi całkowite pojęciowe podobieństwo, co przemawiać może za stanowiskiem, że z chwilą przejścia gospodarstwa wygasa odpowiedzialność w części nie zaspokojonej.

Rzeczowy charakter odpowiedzialności znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 1 ust. 3 ustawy, który dopuszcza możliwość pozostawienia rolnikowi części nieruchomości wraz z budynkami, nawet jeśli reszta nieruchomości nie pokryje odpowiedzialności innym majątkiem poza przejętą nieruchomością. Jeżeli się przyjmie, że gospodarstwo rolne ma służyć celom produkcyjnym i że przez przejście gospodarstwa na własność Państwa uniemożliwia się dotychczasowemu właścicielowi osiągnięcie tego celu, to nie można tego właściciela obciążać dalszymi długami związanymi z tym celem. Natomiast w razie ustalenia, że zaniedbania w pokrywaniu należności scalonych nastąpiły dlatego, iż dłużnicy skapitalizowali je na żny cel, nie byłaby chyba wyłączona możliwość prowadzenia egzekucji do tego właśnie zrealizowanego celu — na zasadach ogólnych. Inne rozwiązanie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Obciążenie bowiem rolników pozbawionych zasadniczego źródła ich dochodów ponoszeniem dalszej odpowiedzialności, zazwyczaj już niewspółmiernej z ich stanem majątkowym, mogłoby wywołać uzasadnione poczucie krzywdy. Proponowane rozwiązanie ma swoje oparcie między innymi również w tym, że doprowadzenie do powstania zaległości przekraczającej wartość gospodarstwa rolnego jest w pewnej mierze także wynikiem zaniechania wszczęcia egzekucji we właściwym czasie.

Zakres obowiązywania ustawy o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności uległ pewnemu ograniczeniu z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 29.V.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, jeżeli w stosunku do zadłużonego gospodarstwa rolnego mają zastosowanie przesłanki określone w art. 9 ust. 2 ustawy o przekazywaniu gospodarstw za rentę. Ta ostatnia ustawa, jako *lex specialis posterior* w stosunku do ustawy o przejmowaniu nieruchomości rolnych za zaległe należności, będzie ją wyłączać w takiej części, w jakiej pozwalają na to nowe uregulowania. Stosownie więc do art. 9 ust. 2 ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych, gospodarstwo wykazujące niski poziom produkcji rolnej w sytuacji, kiedy rolnik mężczyzna osiągnął wiek 60 lat (kobieta — 55 lat) lub kiedy zaliczony został do jednej z grup inwalidów, może być przejęte z urzędu na własność Państwa za rentę. Obok wymienionych obu przesłanek dodatkowa przesłanka w postaci zadłużenia gospodarstwa nie stoi na przeszkodzie przejściu go na własność Państwa w zamian za rentę, gdyż bez względu na rozmiar zadłużeń obciążających gospodarstwo rolnik ma zawsze prawo do minimalnej renty w wysokości przysługującej za 2 ha gruntów

rolnych i leśnych (art. 14 ustawy). Rozwiązanie powyższe stanowi dobry środek likwidacji zadłużonych, podupadłych gospodarstw przy jednoczesnym zagwarantowaniu starszym i chorym rolnikom minimum egzystencji o charakterze ciągłym.

3. PRZYMUSOWY WYKUP NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Ustawa z dnia 24 stycznia 1968 r. o przymusowym wykupie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych⁶ przewiduje przymusowy wykup nieruchomości w drodze licytacji i na podstawie decyzji administracyjnej. Likwidacja indywidualnych gospodarstw rolnych w trybie tej ustawy może mieć miejsce jedynie w wypadkach, gdy gospodarstwa na skutek zaniedbań właścicieli lub posiadaczy samoistnych wykazują niski poziom produkcji. Dla zachowania jednolitych i obiektywnych kryteriów uznawania gospodarstw rolnych za wykazujące niski poziom produkcji wskutek zaniedbań Minister Rolnictwa, opierając się na delegacji ustawowej, dał w tym względzie normatywne określenie tych kryteriów i wskazał na warunki ściśle wyliczone, według których dokonywana jest ocena gospodarstwa dla celów wykonania ustawy.⁷ Jeśli właściciel gospodarstwa dysponuje warunkami umożliwiającymi mu zagospodarowanie niektórych nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa, to przymusowy wykup może obejmować tylko ich część. Może on również obejmować wszystkie nieruchomości wraz z siedliskami, gdy znajdujące się na działkach siedliskowych zabudowania — ze względu na ich rozmiar i stan techniczny — są niezbędne dla zagospodarowania nieruchomości.

Nabywcą nieruchomości z licytacji może być rolnik, który ma kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego określone w przepisach prawa cywilnego, jeżeli zapewnia racjonalne zagospodarowanie nabytych gruntów. Przy nabyciu z licytacji nieruchomości rolnej stosuje się przepisy o normach obszarowych dotyczących podziału gospodarstw rolnych (art. 163 k.c.). Gdy nieruchomość poddana licytacji potrzebna jest na cele rozwoju rolniczych jednostek gospodarki społecznej, Państwu przysługuje prawo pierwokupu, a w razie braku nabywców — przysługuje mu prawo wykupu po cenie wywoławczej. Wykup następuje w drodze wydania decyzji przez naczelnika gminy (miasta i gminy). Cenę wywoławczą ustala się według cen określonych w przepisach o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych.

Zakwalifikowanie gospodarstwa do przymusowego wykupu następuje również na skutek decyzji administracyjnej zaskarżalnej w trybie instancji, przy czym licytacja nie jest wówczas przeprowadzana według przepisów kodeksu postępowania cywilnego, lecz według zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa z dnia 26 marca 1968 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania licytacji nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych,⁸ zmienionym następnie przez rozp. Ministra Rolnictwa z dnia 12 stycznia 1972 r.⁹ Nieruchomości rolne nabyte przez rolników w drodze reformy rolnej lub osadnictwa nie mogą być przymusowo wykupione w drodze licytacji, lecz podlegają jedynie przymusowemu wykupowi w drodze decyzji administracyjnej.

⁶ Dz. U. Nr 3, poz. 14.

⁷ Por. § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa z dnia 26 marca 1968 r. w sprawie zaliczania gospodarstw rolnych do kategorii wykazujących niski poziom produkcji wskutek zaniedbania i w sprawie ustalenia wysokości nakładów niezbędnych do przywrócenia żyzności gruntów (Dz. U. Nr 11, poz. 58).

⁸ Dz. U. Nr 11, poz. 57.

⁹ Dz. U. Nr 5, poz. 29.

Nieruchomości nabyte w trybie omawianej ustawy przechodzą na własność nabywcy w stanie wolnym od obciążeń z wyjątkiem jednak służebności grunтовых, co świadczy o pierwotnym charakterze nabycia. Właściciel, niezależnie od należności za przymusowo wykupione gospodarstwo, otrzymuje bezpłatnie dożywotnio użytkowanie lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich w posiadanych dotychczas budynkach lub innych stanowiących własność Państwa, w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia jego potrzeb, a ponadto bezpłatne użytkowanie działki przyzagrodowej o obszarze do 0,5 ha.

Powyższe rozwiązania ustawowe są zbliżone do unormowań zawartych w ustawie o przekazywaniu gospodarstw rolnych za rentę, z tą tylko różnicą, że w miejsce renty wchodzi mniej korzystne jednorazowe świadczenie pieniężne, bo już po potrąceniu przypadających na rzecz Państwa należności mających związek z gospodarstwem.

Zakres działania ustawy o przymusowym wykupie nieruchomości został znacznie zawężony ustawą o przekazywaniu gospodarstw za rentę lub spłaty pieniężne, gdyż według tej ostatniej ustawy — jak już była o tym mowa wyżej — gospodarstwo rolne wykazujące niski poziom produkcji może być przejęte z urzędu na własność Państwa, jeśli rolnik osiągnął wiek 60 lat (kobieta — 55 lat) lub zaliczony został do jednej z grup inwalidów. Jeżeli rolnik nie spełnia warunków do uzyskania renty, może zbyć część lub całość gospodarstwa w zamian za spłaty na rzecz państwowych jednostek gospodarki rolnej.

Ustawa o przymusowym wykupie ma więc zastosowanie do nieruchomości rolnych, które nie mogą być przejęte z urzędu w zamian za rentę i których właściciele nie wyrażają zgody na zbycie w zamian za spłaty pieniężne. Dla likwidacji gospodarstw rolnych w trybie omawianej ustawy obojętna jest okoliczność, jakie stosunki majątkowe łączą małżonków. Przymusowemu wykupowi podlegają gospodarstwa rolne wykazujące niski poziom produkcji wskutek zaniedbania i przy równoczesnym spełnieniu się tych przesłanek zachodzi podstawa do poddania takich gospodarstw przymusowemu wykupowi bez względu na stosunki majątkowe między małżonkami. Każdy z małżonków z tytułu swoich uprawnień majątkowych jest obowiązany nie dopuścić do tego, by gospodarstwo wykazywało niski poziom produkcji. Zaniechanie więc podjęcia czynności zmierzających do przeciwdziałania takiemu stanowi i doprowadzenie do powstania wspomnianych przesłanek jest dowodem dopuszczenia do zaniedbań w wykonywaniu zarządu przez oboje małżonków. Ustawodawca celowo wiąże tu skutki ustawy z przedmiotem, z elementów zaś podmiotowych wymienia jedynie zawinienie właścicieli czy samoistnych posiadaczy. Celem ustawy jest przede wszystkim dążenie do zapewnienia prawidłowego pod względem rolniczym wykorzystania gruntów. Niespełnienie go prowadzi do koniecznej ingerencji Państwa bez jakiegokolwiek nawiązywania do stosunków majątkowych małżonków, natomiast z nawiązaniem wyłącznie do stanowiącego ich własność ściśle określonego i zakwalifikowanego ustawowo substratu. Różnice stanowisk między małżonkami w kwestii wykonywania zarządu, mającego zapobiec upadkowi ekonomicznemu gospodarstwa, są bez znaczenia, jeśli nie przejawiały się one w faktycznej i prawnej próbie podjęcia intensywnego gospodarowania, rokującego wstrzymanie rozpatrzenia wniosku o zakwalifikowanie gospodarstwa do kategorii wykazującej niski poziom produkcji. Próba taka mogłaby się przejawiać w podjęciu niezbędnych czynności uprawowych i w skorzystaniu ze środków przewidzianych w przepisach kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a w szczególności z pozbawienia zarządu majątkiem wspólnym tego małżonka, który przeciwstawiał się lub uniemożliwiał prawidłową gospodarkę. Do środków natury prawnej można również przykładowo zaliczyć podjęcie czynności w celu uzyskania pomocy Państwa w za-

gospodarowaniu nieruchomości bądź zaciągnięciu kredytu. Realna możliwość ekonomiczna dźwignięcia gospodarstwa prowadzić może do odstąpienia od wszczęcia postępowania przymusowego wykupu nieruchomości. Natomiast wszczęcie takiego postępowania w stosunku do gospodarstwa rolnego objętego wspólnością ustawową wymaga udziału obojga małżonków, gdyż są oni łącznie uprawnieni do podjęcia należności pieniężnych przysługujących im z tytułu przymusowego wykupu nieruchomości.

4. WYWŁASZCZENIE GOSPODARSTW ROLNYCH

Wznoszenie nowych obiektów inwestycyjnych w celu realizacji rozwoju gospodarczego kraju dokonuje się częstokroć w drodze koniecznego zajmowania dla nich nowych terenów, wykorzystywanych dotychczas pod uprawy rolne. Nabywanie tych terenów dla wykonania zadań gospodarczych kraju następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości.¹⁰

Wywłaszczenie jest aktem przymusowym o charakterze władcym, wykonywanym w postępowaniu administracyjnym. Różni się ono od innych przymusowych form pozbawienia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa tym, że jest zawsze skierowane do określonego, zindywidualizowanego przedmiotu i zmierza do prawidłowej realizacji oznaczonego zadania państwowego zatwierdzonego w planie gospodarczym, przy czym odjęcie prawa własności lub jego ograniczenie następuje za odszkodowaniem.

Celem prawa wywłaszczeniowego nie jest przemiana stosunków własnościowych, jak to ma miejsce w sytuacjach przedstawionych poprzednio, lecz stworzenie warunków do wykonania ściśle oznaczonych potrzeb związanych z działalnością administracji i gospodarki państwa.¹¹

Na podstawie przepisów cyt. wyżej ustawy o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu przesłanek w niej określonych, może nastąpić likwidacja indywidualnego gospodarstwa rolnego lub też znaczne zmniejszenie jego części.

Odjęcie prawa własności do gospodarstwa rolnego w trybie ustawy wywłaszczeniowej oznacza praktycznie jego likwidację ze względu na cele wymienione w art. 3 ustawy. Nie ma jednak likwidacji gospodarstwa, gdy wywłaszczeniu podlega tylko jego część albo gdy wywłaszczenie zmierza jedynie do ograniczenia w określony sposób prawa własności. Jeżeli poddanie wywłaszczeniu tylko części gospodarstwa rolnego wpłynie ujemnie na jego towarowość i będzie gospodarczo podważać przydatność pozostałej części gospodarstwa lub też budynków ze względu na niemożliwość ich racjonalnego wykorzystania (art. 5 pkt 3 ustawy), to właścicielowi będzie wówczas przysługiwać prawo żądania wywłaszczenia pozostałej części gospodarstwa, nie objętej pierwotnym wnioskiem ubiegającego się o wywłaszczenie.

Ustawa przewiduje dwie formy wywłaszczenia: pierwszą, opartą na szczególnej konstrukcji zbliżonej do konstrukcji cywilnoprawnej, jaka jest określona w art. 8 ustawy, i drugą, opartą na decyzji administracyjnej, określonej w art. 21 ustawy. W pierwszym wypadku chodzi o umowę sporządzoną w formie aktu materialnego, która jednak nie ma w pełni charakteru cywilnoprawnego, a to ze względu na

¹⁰ Tekst jednolity: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64.

¹¹ Por. J. Starościk: *Prawo administracyjne*, Warszawa 1975, s. 408—409; M. Jaroszyński, M. Zimmerman, W. Brzeziński: *Polskie prawo administracyjne*, Warszawa 1966, s. 486 i nast.; W. Ramus: *Prawo wywłaszczeniowe*, Warszawa 1973, s. 42.

brak elementu równorzędności stron uczestniczących w tej czynności. Odmowa właściciela zawarcia takiej umowy lub niemożność sporządzenia jej w formie aktu notarialnego nie powoduje zaniechania wywłaszczenia, prowadzi natomiast do wywłaszczenia na podstawie decyzji administracyjnej.

Rozważając charakter wywłaszczenia w trybie art. 6 ustawy, wydaje się zasadne odrzucenie poglądu, że w tym wypadku wywłaszczenie następuje na podstawie czynności cywilnoprawnej i że dochodzi ono do skutku wyłącznie w wyniku swobodnego oświadczenia woli stron. Przy takim założeniu należałoby konsekwentnie przyjąć, że przy wywłaszczeniu opartym na przepisie art. 6 ustawy mamy do czynienia z pochodnym nabyciem własności, które wiąże się z odpowiedzialnością Skarbu Państwa za długi i inne obciążenia zabezpieczone na wywłaszczonej nieruchomości. W rzeczywistości jest inaczej. Ustawa w sposób wyraźny odcina się od takiej konstrukcji, przewidując szczególnie sposób rozliczeń, określony w art. 27 ustawy, pomiędzy właścicielem nieruchomości a osobami trzecimi uprawnionymi do świadczeń obciążających nieruchomości. Za takim samym stanowiskiem przemawiają także rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.¹² Sąd ten wyraził pogląd, że przepis art. 910 § 2 k.c., regulujący odpowiedzialność nabywcy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, nie ma zastosowania w razie wywłaszczenia nieruchomości.

Wywłaszczeniu nie można przypisać skutków nabycia i zbycia w rozumieniu art. 910 k.c. czy też art. 914 i 915 k.c. Zbycie w rozumieniu prawa cywilnego zależy od woli właściciela nieruchomości, tymczasem przy wywłaszczeniu właściciel pozbawiony jest możliwości wyboru osoby następcy prawa własności. Dla tej formy wywłaszczenia nie bez znaczenia pozostaje też kwestia, komu przysługuje prawo własności do wywłaszczenia obiektu. Jeżeli przedmiot ten jest objęty wspólnością ustawową małżeńską, konieczny jest w akcie wywłaszczenia udział obojga małżonków. Odmowa udziału jednego z nich pozbawiona jest praktycznego znaczenia dla dalszych losów gospodarstw, gdyż w następstwie takiego stanu rzeczy zawsze otwiera się droga do wywłaszczenia gospodarstwa lub jego części w trybie decyzji administracyjnej.

Dla tej drugiej formy wywłaszczenia stosunki majątkowe małżonków w zakresie wywłaszczanego przedmiotu są w zasadzie obojętne. Wystarczy, jeśli się ustali jakiegokolwiek ich uprawnienia właścicielskie, gdyż ten element jest niezbędny wyłącznie do prawidłowego określenia uczestnictwa w postępowaniu wywłaszczeniowym. Zagwarantowaniu interesów majątkowych uczestników postępowania wywłaszczeniowego w razie niezgodności między nimi co do wielkości ich udziałów służy prawo do złożenia w takich wypadkach odszkodowania do depozytu sądowego.

Elementem podkreślającym odrębność tej formy wywłaszczenia jest możliwość wydania przez organ powołany do przeprowadzenia wywłaszczenia dwóch oddzielnych decyzji administracyjnych, zaskarżalnych w trybie instancji. Jedna z nich może dotyczyć samego wywłaszczenia, druga zaś — odszkodowania, po uprzednim przeprowadzeniu osobnej rozprawy ograniczonej tylko do ustalenia samego odszkodowania (art. 23 pkt 2 ustawy).

Z wywłaszczeniem gospodarstwa rolnego lub jego części wiążą się szczególnego rodzaju uprawnienia rolnika, a mianowicie:

1. korzysta on z uprawnień wynikających z ochrony gruntów rolnych i leśnych;
2. przysługuje mu wyższe odszkodowanie pieniężne;

¹² Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10.II.1976 r. II CR 741/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 264.

3. przysługuje mu uprawnienie do otrzymania gospodarstwa zamiennego z prawem przeniesienia starych budynków lub zbudowania ich na nowo;
4. nie ma on obowiązku — przy otrzymaniu odszkodowania w formie gospodarstwa zamiennego — wykazywania kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego niezbędnych do jego nabycia w drodze czynności cywilnoprawnych.

Ad 1

Wniosek o wywłaszczenie powinien wskazywać na zasadność i celowość wywłaszczenia danej nieruchomości. Jednakże przy wszczęciu czynności dotyczących wywłaszczenia gospodarstwa rolnego lub jego części zachodzą dodatkowe jeszcze okoliczności polegające na tym, że należy koniecznie uzasadnić w sposób szczególny lokalizację i rozmiary wywłaszczenia, ponieważ grunty rolne i leśne podlegają ochronie uregulowanej ustawą z dnia 26.X.1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów.¹³ Ochrona ta polega na ograniczeniu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze oraz na zapobieganiu obniżeniu ich urodzajności.

Wspomniana ustawa nakazuje mianowicie wprowadzić — przy projektowaniu budowy lub rozbudowy zakładów produkcyjnych — takie zmiany do technologii produkcji, żeby mogły one wywrzeć wpływ na zmniejszenie powierzchni zajmowanych gruntów oraz na wyeliminowanie szkodliwego oddziaływania na przyległe grunty rolne i leśne. Szczególnego rodzaju konkretyzacją tego ograniczenia również przy nabywaniu nieruchomości na podstawie przepisów o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości jest wprowadzenie odrębnych zezwoleń na zmianę rolniczego i leśnego przeznaczenia nieruchomości, wydawanych w trybie decyzji administracyjnych, oraz wprowadzenie wysokich, jednorazowych opłat stałych i rocznych przez okres 20 lat na rzecz Skarbu Państwa,¹⁴ przeznaczonych na przystosowanie nieużytków do produkcji rolniczej, i pokrywanie kosztów związanych z zapobieganiem powstania szkód w rolnictwie i leśnictwie wskutek ujemnego oddziaływania przemysłu. Prawidłowa kontrola zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnych i leśnych, dokonywana wstępnie przy wydawaniu wspomnianych zezwoleń, a następnie przeprowadzana przy badaniu zasadności wniosku o wywłaszczenie oraz w toku rozprawy wywłaszczeniowej, daje rolnikowi możliwość szerokiego kwestionowania w sposób skuteczny celów wywłaszczenia ze względu na lokalizację zamierzonych zadań gospodarczych oraz wpływania na rozmiar wywłaszczenia.

Organ prowadzący postępowanie wywłaszczeniowe, mając na uwadze zasady ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, może nawet z urzędu, a więc jeszcze przed wydaniem decyzji wywłaszczeniowej, zarządzić ponowne rozpatrzenie przez właściwe organy celowości i prawidłowości zamierzonej likwidacji z rozważeniem możliwości innej lokalizacji, jak również może zwrócić się do właściwego ministra z wnioskiem o zajęcie stanowiska co do zakresu niezbędności objęcia wywłaszczeniem gospodarstwa rolnego lub jego części. Z powyższego wynika, że charakter rolno wywłaszczonego obiektu stwarza dla rolnika i dla organów przeprowadzających postępowanie wywłaszczeniowe daleko idące uprawnienia w zakresie skutecznego przeciwdziałania wywłaszczeniu.

Jeżeli wywłaszczona nieruchomość jest objęta wspólnością ustawową, to obojętna jest okoliczność, który z małżonków podnosi zarzut zmierzający do podważenia

¹³ Dz. U. Nr 27, poz. 249.

¹⁴ Por. § 1 pkt 1 i § 7 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23.XI.1971 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów, (Dz. U. Nr 37, poz. 335 z późn. zm.).

wniosku z powołaniem się na przepisy ustawy o ochronie gruntów, albowiem każdy z nich jest uprawniony do ochrony wspólnych interesów. Rozważenie tego zarzutu leży zresztą w interesie nie tylko wywłaszczonych rolników, ale także w interesie ogólnospołecznym i dlatego może on być podniesiony również z urzędu w każdym stadium postępowania wywłaszczeniowego.

Ad 2

Zasadą jest, że wywłaszczenie następuje za odszkodowaniem w formie pieniężnej lub w formie nieruchomości zamiennej. Jeśli chodzi o formę pieniężną, to zasady odszkodowania nie są jednakowe. Wysokość odszkodowania uzależniona jest od różnych kryteriów przedmiotowych i podmiotowych. Wyższe jest odszkodowanie np. za grunty rolne, a niższe za grunty nie mające tego charakteru. Korzystniejsze jest także odszkodowanie dla rolników, dla których rolnictwo stanowi główne źródło utrzymania, niższe zaś dla osób, które utrzymują się z innych źródeł. Normatywnym odbiciem tych zasad jest przepis art. 8 ustawy.

Elastyczność w ustalaniu stawek odszkodowania nie oznacza jednak dowolności. Według art. 8 pkt 9 ustawy odszkodowanie nie może przekroczyć przeciętnej ceny rynkowej, a jeśli chodzi o grunty rolne stanowiące wyłączone źródło utrzymania rolnika, to obowiązuje wysokość, jaka kształtuje się według cen w obrocie między rolnikami. Ta intencja ustawodawcy zmierzała do zapewnienia rolnikom w zamian za utracony lub pomniejszony warsztat pracy nabycia innego gospodarstwa lub nieruchomości rolnej z wolnego obrotu. Płatność odszkodowania za gospodarstwo rolne znalazła się wśród pozycji uprzywilejowanych z tytułu wywłaszczenia, gdyż powinna ona nastąpić w ciągu trzech miesięcy od daty zawarcia umowy albo też w ciągu tego samego terminu od dnia, w którym decyzja ustalająca odszkodowanie stała się ostateczna.

Stosunki majątkowe między małżonkami mogą mieć istotne znaczenie i wpływ na wysokość odszkodowania. Pozostawanie małżonków w stosunkach zwykłej współwłasności przy zatrudnieniu jednego z nich na stałe poza rolnictwem będzie powodować, że uprzywilejowanym do uzyskania wyższego odszkodowania będzie tylko ten małżonek, dla którego praca w indywidualnym gospodarstwie rolnym stanowi główne źródło utrzymania. Gdy natomiast wywłaszczone gospodarstwo lub jego część objęta jest wspólnością ustawową, to niezależnie od zatrudnienia jednego z małżonków poza rolnictwem uprawnienie do otrzymania wyższego odszkodowania będzie przysługiwać za całość wywłaszczonego obiektu. Pogląd ten ma swoje uzasadnienie w bezdziałowym charakterze majątku objętego wspólnością ustawową. Do odbioru odszkodowań są uprawnieni również oboje małżonkowie. Prawidłowe określenie tych uprawnień powinno znaleźć swój wyraz w treści aktu notarialnego lub w decyzji administracyjnej. Ponieważ pokwitowanie odbioru odszkodowania stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, przeto powinno mieć miejsce albo łączne podjęcie odszkodowania, albo też przez jednego z nich i zarazem z upoważnienia drugiego małżonka.

Ad 3

Z wywłaszczeniem gospodarstwa rolnego wiążą się — jak już wspomniano wyżej — uprawnienia rolnika do uzyskania odszkodowania w formie zamiennego gospodarstwa wraz z żądaniem przeniesienia budynków na nieruchomość zamienną lub na nieruchomość nie podlegającą wywłaszczeniu, jeżeli przeniesienie budynków

jest niezbędne i gospodarczo uzasadnione. Rolnikowi przysługuje także uprawnienie do żądania wzniesienia nowych zabudowań, jeśli koszty budowy będą niższe od kosztów przeniesienia starych zabudowań. Za zgodą wywłaszczonego i jednostki nadrzędnej inwestora dopuszczalne jest wybudowanie nowych budynków przekraczających wartość kosztów przeniesienia, ale w tym wypadku różnica kosztów podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na nieruchomości.

Obowiązek przyznania odszkodowania w formie zamiennego gospodarstwa czy nieruchomości rolnej uzależniony jest od dwóch warunków: od żądania rolnika przyznania mu odszkodowania w tej właśnie formie oraz od możliwości dysponowania obiektami zamiennymi.

W razie wywłaszczenia gospodarstwa rolnego (lub jego części) objętego wspólnością ustawową żądanie dostarczenia odszkodowania w formie zamiennej powinno się wyrażać w złożeniu zgodnego oświadczenia woli przez oboje małżonków. Na wypadek jednak rozbieżności stanowisk małżonków w tej kwestii organ administracji — jeżeli istnieje możliwość dania obiektu zamiennego oraz jeżeli takiemu rozwiązaniu odpowiadać będzie dobro interesu społecznego i rodziny — na wniosek jednego z małżonków zawiesi, stosownie do art. 90 § 1 pkt 4 k.p.a., postępowanie w części dotyczącej formy odszkodowania do czasu rozstrzygnięcia przez sąd rozbieżności między małżonkami przy zastosowaniu przepisu art. 39 k.p.a.

Należy dodać, że jeżeli wywłaszczone gospodarstwo było objęte wspólnością ustawową, to zamienne gospodarstwo nie może utracić tego charakteru. Dlatego zamienna forma odszkodowania powoduje zachowanie przez małżonków tej samej sytuacji prawnej w stosunku do nabytego obiektu, jaka ich wiązała w stosunku do wywłaszczonego gospodarstwa. Za takim ujęciem przemawia dodatkowo treść art. 32 § 1 k.r.o.

Odmienne aniżeli przy dostarczeniu działki budowlanej posiadanie drugiego gospodarstwa rolnego oprócz wywłaszczonego nie stoi na przeszkodzie uzyskaniu gospodarstwa zamiennego lub nieruchomości zamiennej dla powiększenia obszaru gospodarstwa, jeśli tylko rolnik daje należyłą gwarancję rolniczego wykorzystania ziemi.

Omawiana preferencja rolników w stosunku do innych podmiotów uprawnionych do otrzymania odszkodowania w formie zamiennej znalazła wyraźne odbicie w przepisie art. 10 pkt 2 ustawy. Przepis ten zezwala mianowicie na odpowiednie stosowanie — wobec innych podmiotów niż rolnicy — odszkodowania w formie niepieniężnej. Użycie w tym przepisie terminu „stosuje się odpowiednio” stanowi swoistego rodzaju ograniczenie, które w zasadzie tkwi w charakterze wywłaszczonego przedmiotu.

Ad 4

Gdyby się przyjęło, że przy dostarczeniu nieruchomości zamiennych za wywłaszczenie gospodarstwa lub jego części stosuje się z całym rygorem przepisy prawne dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, to dla rolników nie posiadających kwalifikacji wywłaszczenie pociągnęłoby za sobą zbyt ujemne skutki, albowiem utraciliby oni uprawnienie do nabycia zarówno gospodarstwa zamiennego jak i nieruchomości z wolnego obrotu.

Oceny, czy wywłaszczonemu rolnikowi przysługuje gospodarstwo zamienne i czy jest ono odpowiednio jako forma odszkodowania, dokonuje się tylko na podstawie przepisów ustawy wywłaszczeniowej. Ustawa ta, jako *lex specialis*, w sposób samodzielny reguluje szczególne sytuacje. Gdyby ustawodawca pragnął unormować ten problem na zasadach ogólnych, takich jakie obowiązują przy nabywaniu nie-

ruchomości rolnych na podstawie czynności prawnych, to dałby temu wyraz w treści odpowiedniego przepisu. Brak takiego przepisu może tylko dowodzić istnienia zamierzonej woli ustawodawcy, by unormować to zagadnienie w sposób szczególny, obowiązujący przy wywłaszczeniu gospodarstw rolnych i nieruchomości o takim charakterze.

Nie mamy też do czynienia w omawianym wypadku z nabyciem nieruchomości w drodze czynności prawnej, o jakim mowa w art. 160 k.c., gdyż ustawa wywłaszczeniowa nie posługuje się pojęciem nabycia nieruchomości w znaczeniu cywilnoprawnym, lecz wprowadza nabycie nieruchomości jako formę odszkodowania na podstawie przepisów ustawy wywłaszczeniowej.

Artykuł 10 ustawy, wymieniając warunki przyznania odszkodowania w naturze, nie wprowadza pojęcia kwalifikacji. Jeżeli gospodarstwo wywłaszczone było należyście prowadzone, a zamienne ma służyć celom zachowania dotychczas istniejącego warsztatu pracy rodziny, to istnieją warunki do łącznego przyznania gospodarstwa obojgu małżonkom bez względu na posiadane kwalifikacje. To samo ma miejsce również wtedy, gdy gospodarstwo wywłaszczone wchodziło w skład majątku objętego wspólnością ustawową, a tylko dla jednego z nich stanowiło ono główne źródło utrzymania.

5. ZRZECZENIE SIĘ WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Obok przepisów ustaw szczególnych prowadzących do likwidacji indywidualnych gospodarstw rolnych likwidacja takich gospodarstw może nastąpić również w trybie zrzeczenia się własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Przepis art. 179 § 1 k.c. stanowi w tej mierze, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności indywidualnej albo osobistej, to właściciel może się wyzbyć własności przez to, iż się jej zrzeknie. Zrzeczenie się wymaga formy aktu notarialnego. Do zrzeczenia się własności nieruchomości potrzebna jest zgoda właściwego terenowego organu administracji państwowej. Przepis ten nie uzależnia skuteczności zrzeczenia się nieruchomości od jej charakteru, wobec czego możliwe jest zrzeczenie się prawa własności w stosunku do każdej nieruchomości, a zatem również i do nieruchomości rolnej. W rozważanym wypadku nie mamy do czynienia z przeniesieniem własności w rozumieniu art. 155 k.c. i nast., gdyż przepis art. 179 k.c. jest zamieszczony w rozdziale pt. „Inne wypadki nabycia i utraty własności”. Oprócz tej lokaty przepisu sama jego treść normująca nabycie własności przez Skarb Państwa pozwala wysunąć zastrzeżenia, że nie występuje tutaj zwykle nabycie na podstawie czynności prawnej, kiedy to indywidualny właściciel traci własność, a Państwo ją nabywa. Osobliwość utraty własności opartej na przepisie art. 179 k.c. polega na tym, że właściciel składa jednostronne oświadczenie woli o zrzeczeniu się prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w formie aktu notarialnego, natomiast zgoda lub odmowa właściwego organu administracyjnego na przyjęcie lub odrzucenie zrzeczenia jest wyrażeniem woli organu administracji, czyli aktem administracyjnym wyrażonym w formie decyzji administracyjnej, która podlega zaskarżeniu w trybie instancji. W okresie od złożenia przez właściciela oświadczenia woli o zrzeczeniu się do wydania decyzji organu administracyjnego istnieje stan zawieszenia. Dlatego w piśmiennictwie zaproponowano rozwiązanie zapobiegające takiemu szkodliwemu niekiedy z gospodarczego punktu widzenia oczekiwaniu, mianowicie

przez uznanie za celowe uzyskanie przez organ administracji zgody na zrzeczenie się przed jego dokonaniem.¹⁵

Institucja zrzeczenia się własności zawiera w sobie elementy zbliżone do oferty (art. 66 § 1 k.c.), z tą jednak różnicą, że przy ofercie występuje oznaczenie terminu, czego jednak w wypadku zrzeczenia się nie ma. Jednakże jest nie do przyjęcia, żeby organ reprezentujący Skarb Państwa, na rzecz którego następuje zrzeczenie się, nie był związany żadnym terminem. Termin ten nie jest wprowadzicie oznaczony ścisłą datą, ale wynika on pośrednio z przepisu art. 32 k.p.a., który przewiduje załatwienie omawianej sprawy w trybie administracyjnym w ciągu 2 miesięcy. Po upływie tegoż terminu z art. 32 k.p.a. dokonujący zrzeczenia się będzie mógł rozporządzić nieruchomością na rzecz osób trzecich, uważając zasadnie, że jego „oferta” co do zrzeczenia się nie została przyjęta.

Przyjęcie takiego rozumowania, opartego na założeniu pewnego podobieństwa zrzeczenia się do oferty, pozwala lepiej rozumieć istotę instytucji zrzeczenia się. Afirmowanie tego podobieństwa bez żadnych zastrzeżeń prowadziłoby do podważenia pierwotnego charakteru nabycia nieruchomości na podstawie zrzeczenia się. W rozważanym wypadku pierwotny, a nie pochodny sposób nabycia nieruchomości wynika z treści art. 179 § 2 k.c., który zawiera zastrzeżenia, że Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z tytułu nabytej nieruchomości za jej obciążenia. Gdyby przepis art. 179 § 2 k.c. statuował nabycie pochodne, byłoby zbędne zastrzeżenie co do odpowiedzialności za długie ciężące na nieruchomości. Również gdyby Skarbowi Państwa przysługiwało w stosunku do nieruchomości objętej zrzeczeniem prawo pierwokupu, to odpowiedzialność ta ograniczałaby się do wysokości sumy, jaka by się należała zrzekającemu w razie wykonania przez Państwo ustawowego prawa pierwokupu. Ograniczenie to dotyczy w zasadzie tylko nieruchomości położonych na terenie miast. W stosunku do nieruchomości, co do których Skarbowi Państwa nie przysługuje ustawowo prawo pierwokupu, odpowiedzialność za ciężące długie na nieruchomościach jest szersza.

Mimo to ochrona interesów majątkowych Skarbu Państwa jest zagwarantowana możliwością odmowy wyrażenia zgody na przyjęcie zrzeczenia. Jeżeli przedmiotem zrzeczenia jest gospodarstwo rolne objęte wspólnością ustawową, to do skutecznego złożenia jednostronnie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego konieczne jest zgodne oświadczenie woli przez oboje małżonków. Zrzeczenie się jest czynnością rozporządzającą majątkiem wspólnym i jako takie nie należy do jakiegokolwiek formy zarządu rzeczą wspólną. Z istotą pojęcia zarządu mogą się wiązać tylko takie czynności, które zmierzają do zachowania bądź powiększenia wspólnego majątku. Rozporządzanie składnikami majątkowymi tylko w granicach odpowiadających zasadom prawidłowego i zwykłego gospodarowania rzeczą wspólną mieści się w granicach zwykłego zarządu.¹⁶ Dlatego w żadnym razie zrzeczenie się własności indywidualnego gospodarstwa rolnego nie może być uznane za czynność zarządu, natomiast zawsze będzie czynnością rozporządzającą nieodpłatną. Z tego względu brak oświadczenia ze strony jednego z małżonków co do zrzeczenia się uniemożliwia zastąpienie tego oświadczenia orzeczeniem sądowym.

Mogłoby się wydawać, że przepis art. 39 k.r.o. jest tym właściwym przepisem, na zasadzie którego można by osiągnąć zamierzony cel. Rozwiązanie przy zastosowaniu

¹⁵ Por. S. Breyer: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975. s. 212.

¹⁶ Patrz: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 14.VI.1966 r. III CO 20/66, OSPiKA 1966, z. 12, poz. 272.

tego przepisu jest jednak niemożliwe, gdyż dotyczy ono tylko czynności zarządu, a przy zrzeczeniu się własności występuje wyzbycie się prawa podmiotowego do wspólnego majątku nieodpłatnie. Rozbieżności rysujące się między małżonkami na tle braku zgodnego oświadczenia woli co do zrzeczenia się nieruchomości mogą więc być usunięte tylko w drodze zniesienia przez sąd wspólności ustawowej przy zastosowaniu przepisu art. 52 k.r.o. Sąd, orzekając o zniesieniu wspólności ustawowej, musiałby ustalić, czy przyczyny, dla których jeden z małżonków pragnie zrzec się nieruchomości rolnej na rzecz Skarbu Państwa, stanowią ważne powody w rozumieniu art. 52 k.r.o. Wydaje się zasadne przyjęcie tutaj zapatrywania, że do ważnych powodów będzie można zaliczyć okoliczności, iż nieruchomości, której ma dotyczyć zrzeczenie się, nie tylko nie spełnia funkcji bazy materialnej rodziny, ale że ponadto jej dalsze utrzymanie będzie powodować nadmierne obciążenie majątku wspólnego tak dalece, iż godzić to będzie w dobro rodziny, co nie jest obojętne dla interesu społecznego. Przy rozpoznawaniu sprawy nie może być brany pod uwagę tylko interes jednego z małżonków, zwłaszcza gdy jego sprzeciw w sprawie złożenia oświadczenia woli o zrzeczeniu się wynika z pobudek wyłącznie uczuciowych. Z chwilą uzyskania sądowego orzeczenia o ustaniu wspólności ustawowej, powstanie wspólność ułamkowa, dzięki czemu każdy z małżonków uzyska uprawnienie do samodzielnego rozporządzenia swoim udziałem. Wprawdzie w miejsce współwłasności łącznej powstaje współwłasność ułamkowa związana z domniemaniem równości udziałów obojga małżonków, jednakże działać tu będzie ograniczenie wynikające z art. 43 § 2 k.r.o.

Zaproponowane wyżej rozwiązanie wydaje się jedynie możliwe na gruncie obowiązującego prawa, chociaż wiąże się ono także z pewnym ryzykiem dla Skarbu Państwa, a to ze względu na możliwość późniejszego niższego ustalenia udziału; poza tym stosunki wynikające ze współwłasności Skarbu Państwa i osoby fizycznej mogą się ułożyć w przyszłości w sposób niekorzystny dla współwłaścicieli.