

Elżbieta Kremer

Cudzoziemiec jako nabywca nieruchomości rolnej lub spadkobierca gospodarstwa rolnego, położonych w Polsce

Palestra 27/1-2(301-302), 43-56

1983

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.

CUDZOZIEMIEC JAKO NABYWCA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ LUB SPADKOBIERCA GOSPODARSTWA ROLNEGO, POŁOŻONYCH W POLSCE

Artykuł przedstawia sytuację prawną cudzoziemca starającego się o uzyskanie własności nieruchomości rolnej położonej w Polsce — zarówno w obrocie inter vivos jak i mortis causa — oraz porównuje ją z pozycją obywatela polskiego.

Problematyka prawna obrotu nieruchomościami rolnymi jest jednym z istotnych i podstawowych zagadnień prawa rolnego, mającym decydujące znaczenie dla struktury gospodarstw rolnych, a w konsekwencji także dla produkcji rolnej. Zagadnienia prawne związane z obrotem nieruchomościami rolnymi, gdy nabywcą lub spadkobiercą jest cudzoziemiec, stanowią tylko fragment tej rozległej i złożonej problematyki, charakteryzują się zaś odmienną regulacją prawną niektórych form obrotu oraz dziedziczenia. Ta odrębna regulacja prawna, gdy nabywcą nieruchomości rolnej położonej w Polsce jest cudzoziemiec, wynika z ochrony swoich interesów i własnego porządku prawnego przez państwo. Dlatego też skuteczność uzależniona jest od zgody organu administracyjnego.

Inną natomiast przyczyną i źródła są powodem odmiennej regulacji prawnej dziedziczenia gospodarstw rolnych. W większości bowiem krajów — szczególnie krajów kapitalistycznych — przesłanki dziedziczenia gospodarstw rolnych są łagodniejsze niż w prawie polskim. Fakt ten powodowałby, że sytuacja prawna obywateli polskich jako spadkobierców gospodarstw rolnych otwartych poza granicami kraju byłaby znacznie korzystniejsza niż cudzoziemców-przyszłych spadkobierców gospodarstw rolnych położonych w Polsce. Z tego właśnie powodu zdecydowano się na odrębną regulację prawną dziedziczenia gospodarstw rolnych, gdy spadkobiercą jest cudzoziemiec, regulację, która ma na celu nie tylko zrównanie sytuacji prawnej cudzoziemca z sytuacją prawną obywatela polskiego, ale również stawia cudzoziemca w pozycji uprzywilejowanej w stosunku do obywatela polskiego, zbliżonej do pozycji spadkobiercy gospodarstwa rolnego w kraju rodzinnym cudzoziemca.

Oczywiście to uprzywilejowane traktowanie cudzoziemca dziedziczącego gospodarstwo rolne położone w Polsce oparte jest na zasadzie wzajemności. Do rozstrzygnięcia stosunku prawnego z zakresu prawa cywilnego, w którego stanie faktycznym występuje element obcy, właściwy jest system prawny wskazany przez międzynarodowe prawo prywatne. Obecnie większość systemów prawnych świata jako podstawowy łącznik w zakresie praw rzeczowych stosuje zasadę *legis rei sitae*, nie czyniąc różnicy między ruchomościami a nieruchomościami.¹ Tego rodzaju łącznik można określić mianem łącznika przedmiotowego w przeciwieństwie do drugiej grupy łączników zwanych łącznikami podmiotowymi.² W Polsce ustawa z dnia 12 listopada 1963 roku o prawie prywatnym międzynarodowym³ stanowi w art. 24 § 1, że własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot. Zasada ta dotyczy zarówno ruchomości jak i nieruchomości. Natomiast art. 34 wspomnianej ustawy reguluje prawo właściwe w sprawach spadkowych,

¹ B. Walaszek, M. Sośniak: *Zarys prawa międzynarodowego prywatnego*, Warszawa 1973, s. 64.

² W. Ludwiczak: *Międzynarodowe prawo prywatne*, Warszawa 1979, s. 95.

³ Dziennik Ustaw Nr 46, poz. 290.

którym jest prawo ojczyście spadkodawcy z chwili jego śmierci. Zastrzec się jednak należy, że przepisów tej ustawy nie stosuje się, jeżeli umowa międzynarodowa, której Polska jest stroną, stanowi inaczej. Postanowienia umów międzynarodowych mają bowiem pierwszeństwo przed przepisami ustawy.⁴ Ustawa o prawie prywatnym międzynarodowym ma zatem zastosowanie w obrocie prawnym z państwami, z którymi takie umowy zostały zawarte, jeśli nie zawierają odmiennej regulacji.

Tak więc z ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym wynika, że problematykę nabywania przez cudzoziemców nieruchomości położonych w Polsce — w tym także nieruchomości rolnych — regulują przepisy polskiego prawa cywilnego dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, a także ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku,⁵ obowiązująca nadal na podstawie art. VIII § 2 pkt 1 przep. wprov. k.c.⁶ Nim jednak przejdę do omówienia problematyki związanej z nabywaniem nieruchomości rolnych położonych w Polsce przez cudzoziemców od obywateli polskich, należy przedtem wyjaśnić pojęcia „nabywania” i „cudzoziemca”.

Zakres pojęcia „nabycie” nie został w ustawie z 24.III.1920 roku wyraźnie określony. Co prawda treść art. 3 wspomnianej ustawy sugeruje, jakoby ustawodawca miał tylko na uwadze nabycie w drodze czynności prawnej, jednakże brak ku temu wyraźnych podstaw prawnych. Również względy społeczne i celowościowe nie uzasadniają tak zawężonej interpretacji. Powodowałoby to bowiem, że zasiedzenie jako nabycie prawa własności na podstawie zdarzenia prawnego nie byłoby objęte zakresem działania tej ustawy, co prowadziłoby do obejścia jej przepisów. Dlatego też należy przyjąć, że ustawa z 24.III.1920 r. dotyczy nabycia na podstawie zdarzeń prawnych, a nie tylko czynności prawnych.

W Polsce podstawowym aktem prawnym dotyczącym cudzoziemców jest ustawa z dnia 23 marca 1963 roku o cudzoziemcach.⁷ Zgodnie z art. 1 tej ustawy za cudzoziemca uważa się osobę, która nie posiada obywatelstwa polskiego. Z negatywnego sformułowania przepisu wynika, że za cudzoziemca uważa się każdego, kto nie może wykazać się obywatelstwem polskim. A więc będą to zarówno osoby posiadające obywatelstwo innych państw (co jest regułą), jak i osoby nie posiadające żadnego obywatelstwa (są to tzw. bezpaństwowcy, czyli apatrydzi).⁸

Jak wynika z postanowień ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości rolnej położonej w Polsce przez cudzoziemca może nastąpić po uprzednim uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa. Zezwolenie takie jest ważne przez okres 4 miesięcy, przy czym przedłużenie okresu jego ważności nie jest dopuszczalne. Jeżeli więc akt nabycia nie zostanie sporządzony w tym okresie, to zezwolenie traci moc prawną. Decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych wydana w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa zezwalająca lub odmawiająca zgody na nabycie nieruchomości rolnej nie wymaga uzasadnienia i nie podlega żadnemu zaskarżeniu. W wyjątkowych wypadkach Minister Spraw Wewnętrznych może uzależnić wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej położonej w Polsce przez cudzoziemca od spełnienia przez nabywcę lub sprzedawcę warunków specjalnie określonych. Nabycie nieruchomości rolnej położonej w Polsce przez

4 E. Wierzbowski: Międzynarodowy obrót prawny w sprawach cywilnych, Warszawa 1971, s. 75.

5 Tekst jednolity: Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202.

6 Dziennik Ustaw Nr 16, poz. 94.

7 Dziennik Ustaw Nr 15, poz. 77.

8 S. Góralczyk: Prawo międzynarodowe publiczne, Warszawa 1977, s. 244.

cudzoziemca, wbrew postanowieniom ustawy z 24 marca 1920 r., jest z mocy prawa nieważne. O nieważności nabycia orzeka sąd.⁹

Szczególny problem prawny (nie rozstrzygnięty w przepisach) powstaje w wypadku nabywania nieruchomości rolnej przez małżeństwo, gdy jeden z małżonków ma obywatelstwo polskie, natomiast drugi małżonek będąc cudzoziemcem nie ma zezwolenia wydanego w trybie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Chodzi mianowicie o to, czy nieruchomość rolną nabytą przez małżonka, który ma obywatelstwo polskie lub zezwolenie na nabycie nieruchomości rolnej, włączymy do wspólności ustawowej małżonków, czy też do majątku odrębnego? Sąd Najwyższy w orzeczeniu w dn. 24 września 1970 r.¹⁰ zajął stanowisko, że w omawianym wypadku nieruchomość rolna objęta jest wspólnością ustawową. Według tego orzeczenia nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie w czasie trwania małżeństwa jednemu ze współmałżonków, którego drugi współmałżonek jest cudzoziemcem i nie uzyskał zezwolenia na nabycie nieruchomości w trybie ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jest objęta ustawową wspólnością majątkową. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Najwyższy podał, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powstała w okresie obowiązywania przepisów, którym nie była znana instytucja wspólności ustawowej małżeńskiej. Instytucja ta została wprowadzona dopiero w kodeksie rodzinnym z 1950 r., powodując tym samym lukę prawną w przepisach ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Dlatego też wypełnienia wspomnianej luki prawnej, a tym samym rozwiązania spornego problemu, należy szukać — zdaniem Sądu Najwyższego — w istocie i celu systemu majątkowego małżeńskiego, który, tak ukształtowany, jest wyrazem zasady, że wynikające z małżeństwa prawa majątkowe są równe dla obu małżonków i służą ochronie i umocnieniu rodziny, czemu sprzeciwiałaby się rozszerzająca wykładnia przepisów ustawy z 24 marca 1920 r.

W głosie do omawianego orzeczenia J. St. Piątowski wskazuje na dodatkowe względy uzasadniające stanowisko Sądu Najwyższego, a w szczególności stwierdza, że postanowienie ustawy z 24 marca 1920 r. nie da się pogodzić z przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, na mocy których małżonek (także cudzoziemiec) z mocy samego prawa nabywa uprawnienia z tytułu współwłasności łącznej. Ponadto J. St. Piątowski zastanawia się nad celowością posługiwania się przez Sąd Najwyższy konstrukcją luki w prawie, pojęcie to bowiem jest bardzo różnie rozumiane (niektórzy z autorów uważają, że źródłem luk jest sprzeczność przepisów). Zdaniem J. St. Piątowskiego w rozważanej sytuacji istnieje rozbieżność pomiędzy postanowieniami ustawy z 24 marca 1920 r. i kodeksu rodzinnego. Rozbieżność ta nie jest jednak tego rodzaju, aby uzasadniała pogląd, że powstał obszar prawny nie uregulowany, zachodzi tu bowiem jedynie konieczność przyznania pierwszeństwa jednemu z dwóch nie dających się pogodzić przepisów. Uzasadniając stanowisko Sądu Najwyższego, J. St. Piątowski słusznie zwraca uwagę, że ustawa z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pochodzi z okresu, w którym powszechna była zasada, iż kobieta przez zawarcie małżeństwa nabywa obywatelstwo męża,¹¹ dlatego też konflikty takie jak omawiany z reguły nie istniały. Stąd też ówczesne prawo nie brało pod uwagę sytuacji, w której małżonkowie nie mieliby

⁹ J. Paliwoda: Własność gruntów rolnych prawnie uznanych związków wyznaniowych i cudzoziemców a intensyfikacja produkcji rolnej (w:) *Prawne instrumenty intensywnego zagospodarowania gruntów rolnych*, Warszawa 1975, s. 97.

¹⁰ OSPiKA 1973, z. 6, p. 120 z aprobowaną glosą J. S. Piątowskiego.

¹¹ Por. art. 7 dawnej ustawy z 20.I.1920 r. o obywatelstwie Państwa Polskiego, Dz. U. Nr 7, poz. 44. Por. M. Sośniak, B. Walaszek, E. Wierzbowski: *Międzynarodowe prawo rodzinne*, Wrocław 1963, s. 97.

nigdy wspólnego *lex patriae*; dzisiaj natomiast obowiązuje zasada, że zawarcie przez kobietę małżeństwa nie wpływa na jej obywatelstwo.¹² Przyjmując konstrukcję Sądu Najwyższego istnienia luki w prawie, polega ona zdaniem J. St. Piątowskiego na tym, że w ustawie z 24 marca 1920 r. brak postanowienia wyłączającego stosowanie tej ustawy do nabycia nieruchomości przez cudzoziemca na mocy przepisów o wspólności ustawowej. Stwierdzenie istnienia luki w prawie wymaga wypełnienia jej przy pomocy analogii. J. St. Piątowski sugeruje, żeby zastosować tu *per analogiam* art. 8 omawianej ustawy, zgodnie z którym postanowienia ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie dotyczą nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia. I konsekwentnie: na podstawie tak przyjętej analogii nie stosować przepisów ustawy z 24.III.1920 r. w sytuacji, gdy cudzoziemiec nabywa nieruchomość na mocy przepisów o wspólności ustawowej.

Odmienne poglądy w tej spornej kwestii reprezentują Stefan Breyer i Stanisław Gross.¹³ Przyjmują oni, że jeżeli jeden z małżonków nie uzyskał zezwolenia w trybie ustawy z 24 marca 1920 r., to nabyta przez drugiego małżonka nieruchomość rolna nie staje się przedmiotem wspólności ustawowej, jednakże wartość tej nieruchomości powinna być uwzględniona przy podziale majątku wspólnego. Rozwiązanie to jest rozwiązaniem nieco sztucznym i nie mającym oparcia w przepisach polskiego kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Kodeks rodzinny nie zna bowiem takiej kategorii przedmiotów, które nie będąc zaliczone do majątku wspólnego małżonków, są reprezentowane w tym majątku przez swoją wartość. Dlatego też jako prawidłowy i słuszny należy przyjąć pogląd reprezentowany przez Sąd Najwyższy, traktujący w związku z tym nabycie nieruchomości rolnej przez jednego małżonka — w sytuacji gdy drugi jest cudzoziemcem i nie posiada zezwolenia wydanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych — jako objęte wspólnością ustawową.

Jak już wcześniej wspomniałam, do cudzoziemców chcących nabyć nieruchomość rolną położoną w Polsce stosuje się — zgodnie z art. 24 ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym — przepisy mające zastosowanie przy nabywaniu nieruchomości rolnych przez obywateli polskich. Dlatego też kodeks cywilny nie wprowadza żadnych dodatkowych warunków, od spełnienia których byłoby uzależnione nabycie nieruchomości rolnej położonej w Polsce przez cudzoziemca, i to zarówno przez osobę posiadającą obywatelstwo innego państwa, jak i przez bezpaństwowca. Potwierdzeniem takiego uregulowania jest § 8 instrukcji nr 2 Ministra Rolnictwa z dn. 25 kwietnia 1973 r.¹⁴ w sprawie stosowania przepisów kodeksu cywilnego dotyczących przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych, zgodnie z którym przepisy dotyczące kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego mają również zastosowanie do obywateli polskich oraz osób posiadających obywatelstwo obcego państwa stale zamieszkałych za granicą. Użyte w instrukcji Ministra Rolnictwa sformułowanie „osoby posiadające obywatelstwo obcego państwa” jest niewłaściwe, gdyż zawęża pojęcie cudzoziemca przez pominięcie grupy osób nie posiadających żadnego obywatelstwa (bezpaństwowców) i zamieszkałych na stałe poza granicami Polski, co mogłoby sugerować, że osoby te nie mogą nabyć nieruchomości rolnej położonej w Polsce. Oczywiście takich ograniczeń co do osób nie posiadających obywatelstwa

¹² Por. nowojorską konwencję o obywatelstwie kobiet zamężnych, Dz. U. z 1959 r. Nr 56, poz. 334.

¹³ S. Breyer, S. Gross (w:) Komentarz do kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, Warszawa 1975, s. 152; S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 106.

¹⁴ Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa z 1973 r. Nr 7, poz. 35.

żadnego z państw nie zawierają polskie przepisy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej położonej w Polsce, traktując bezpaństwowca na równi z obywatelami państw obcych. Ponadto wspomniana instrukcja nr 2 Ministra Rolnictwa z dnia 25 kwietnia 1973 roku używa w § 34 pkt 2 pojęcia „cudzoziemiec”, wykazując tym samym dużą niekonsekwencję w stosowaniu słów „cudzoziemiec” i „obywatel państwa obcego”, tak że odnosi się wrażenie, jakoby stosowała je zamiennie nie dostrzegając, że zakres podmiotowy tych pojęć jest bardzo różny. Co prawda art. XXIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny (przepis ten będzie przedmiotem analizy w dalszej części) dotyczy tylko osób posiadających obywatelstwo obcych państw, jednakże w tym wypadku zawężenie pojęcia „cudzoziemiec” jest celowe i świadomie zastosowane przez ustawodawcę, wynika to bowiem z zasady wzajemności, na podstawie której funkcjonuje ten przepis.

Z art. 160 § 1 kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy zmieniającej kodeks cywilny, Dz. U. Nr 11, poz. 81) wynika, że własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona na rzecz osoby fizycznej tylko wtedy, gdy nabywca stale pracuje w jakimkolwiek gospodarstwie rolnym bezpośrednio przy produkcji rolnej albo ma kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego.¹⁵

Jeżeli więc cudzoziemiec chce nabyć nieruchomość rolną położoną w Polsce, to oprócz zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego w prozumieniu z Ministrem Rolnictwa musi przedstawić dokument — wydany w państwie, w którym zamieszkuje — potwierdzający spełnienie jednego z warunków wymaganych do nabycia nieruchomości rolnych. Zgodnie z art. 1138 k.p.c. zagraniczne dokumenty mają moc dowodową na równi z polskimi dokumentami urzędowymi. Oba te rodzaje dokumentów korzystają z domniemania autentyczności. W razie powstania wątpliwości sąd polski może zarządzić, aby dokument został uwierzytelniony, czyli zalegalizowany przez polską placówkę dyplomatyczną lub urząd konsularny. Jeżeli jednak dokument dotyczy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Polsce, a więc także nieruchomości rolnej, to legalizacja dokumentu, zgodnie z art. 1138 zdanie drugie k.p.c., jest obowiązkowa wtedy, gdy umowa międzynarodowa zawarta przez Polskę nie stanowi inaczej. Legalizacja jest pisemnym potwierdzeniem urzędu zagranicznego PRL, stanowiącym dowód, że dany dokument zagraniczny jest autentyczny, tzn. że został sporządzony zgodnie z prawem miejscowym i przez organ lub osobę upoważnioną do tego w zakresie swoich kompetencji.

W związku z obowiązkową legalizacją dokumentów zagranicznych związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi sądy i inne organy w Polsce nie mają obowiązku badać zgodności dokumentu z prawem miejscowym.¹⁶ Chodzi tu oczywiście o zgodność formalną, bo tylko taką zgodność konsul jest obowiązany badać, natomiast nie jest on zobowiązany do wnikania w materialną zgodność dokumentu z prawem miejscowym.¹⁷ Podstawa prawna legalizacji dokumentów — sporządzanych przez organy państw obcych a przeznaczonych do użycia w Polsce — przez konsulów zawarta jest w art. 18 ustawy z dnia 11 listopada 1924 roku o organizacji konsulatów i czynnościach konsulów,¹⁸ zgodnie z którym konsulowie legalizują doku-

¹⁵ Kwestia ta była nieco inaczej uregulowana pod rządem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. (Dz. U. z 1972 r. Nr 31, poz. 215) w brzmieniu sprzed nowelizacji z dn. 16.XI.1962 r. (Dz. U. Nr 37, poz. 245).

¹⁶ Sąd Najwyższy w jednym z orzeczeń z 1931 r. zajął stanowisko, że legalizacja konsula, czyli „stwierdzenie przez konsula polskiego zgodności aktu z prawem miejscowym zagranicznym”, czyni zbędnym „badanie ze strony Sądu ważności aktu z punktu widzenia ustaw cudzoziemskich” (orz. SN C 2105/31, ZO 1932, p. 86).

¹⁷ E. Wierzbowski: op. cit., s. 161.

¹⁸ Dziennik Ustaw Nr 103, poz. 944. Szereg kwestii związanych z legalizacją dokumentów

menty wystawiane lub uwierzytelniane przez władzę, urzędników publicznych i osoby publicznego zaufania. Zakres funkcji polskich urzędników konsularnych w stosunkach z niektórymi państwami regulują także dwustronne umowy konsularne, a w braku umów mają zastosowanie zasady międzynarodowego prawa zwyczajowego.

Jednym ze sposobów wyjścia ze współwłasności nieruchomości rolnej jest podział fizyczny nieruchomości rolnej pomiędzy współwłaścicieli w częściach odpowiadających ich udziałom. Gdy jednym ze współwłaścicieli jest cudzoziemiec, który ma otrzymać fizyczną część nieruchomości rolnej odpowiadającą jego udziałowi we współwłasności, rodzi się pytanie, czy na dokonanie tej czynności jest on obowiązany — stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców — uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych. W tej spornej kwestii zaryzowały się dwa, częściowo przeciwstawne poglądy.

Jeden z nich reprezentuje Marek Sychowicz,¹⁹ który uważa, że w sytuacji gdy współwłaściciel, który w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej nabywa jej część lub całość, jest cudzoziemcem, to na takie nabycie jest on obowiązany uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych. Od zezwolenia takiego i zależniona jest zatem dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej, w wyniku którego część lub całość nieruchomości ma przejść na własność cudzoziemca. Zdaniem M. Sychowicza bez względu na to, czy w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny współwłaściciel będący cudzoziemcem ma otrzymać całą nieruchomość rolną, jej część odpowiadającą jego udziałowi lub część nieruchomości rolnej mniejszą od jego udziału, zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych jest konieczne.

Nieco odmienny pogląd reprezentuje Stanisław Cichosz²⁰ twierdząc, że zniesienie współwłasności nieruchomości, w wyniku którego współwłaściciel będący cudzoziemcem otrzymuje część fizyczną nieruchomości rolnej odpowiadającą jego udziałowi lub mniejszą od tego udziału, nie prowadzi do nabycia własności nieruchomości lub jej części przez cudzoziemca, a zatem w wypadku takim zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych nie jest potrzebne. Jeżeli natomiast w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej cudzoziemiec otrzymuje część fizyczną nieruchomości większą od jego udziału w tejże nieruchomości lub całą nieruchomość, to w takim wypadku następuje nabycie własności przez cudzoziemca nieruchomości lub jej części i czynność taka wymaga już zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych.

Tak więc M. Sychowicz i S. Cichosz zgodnie twierdzą, że zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych jest konieczne w sytuacji, gdy w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny współwłaściciel będący cudzoziemcem ma otrzymać całą nieruchomość rolną lub jej część, większą jednak od jego udziału we współwłasności. Rozbieżności pojawiają się natomiast wtedy, gdy współwłaściciel cudzoziemiec ma otrzymać część nieruchomości rolnej odpowiadającą jego udziałowi lub mniejszą. Analizując przedstawione wyżej poglądy oraz próbując dokonać właściwego wyboru, spróbujmy jeszcze raz rozważyć sporne kwestie związane z koniecznością uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrz-

reguluje zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 25 maja 1970 roku — Instrukcja o obrocie prawnym z zagranicą w sprawach cywilnych i karnych, Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości z 1970 r. Nr 4, poz. 14.

¹⁹ M. Sychowicz: Postępowanie o zniesienie współwłasności, Warszawa 1976, s. 113.

²⁰ S. Cichosz: Zniesienie współwłasności, dział spadku i ustanowienie odrębnej własności lokali, gdy współwłaścicielem nieruchomości jest cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy, BMS 1959, nr 9, s. 38.

nych wtedy, gdy współwłaścicielem jest cudzoziemiec, ale nie w chwili zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej, lecz w chwili jej powstania. Według bowiem powszechnie przyjętego w naszej doktrynie i orzecznictwie poglądu, że współwłasność nie jest instytucją samodzielną, lecz stanowi tylko odmianę własności, udział (właśnie dlatego, że jest niejako wycinkiem prawa własności) jest ze swej istoty prawem własności. Stwierdzenie to prowadzi do istotnego wniosku, że do współwłasności stosuje się przepisy odnoszące się do własności. Dlatego też w chwili powstania współwłasności nieruchomości rolnej następuje nabycie tytułu własności nieruchomości przez współwłaścicieli. W tym wypadku tytuł własności należy do kilku osób, co w doktrynie określane jest jako podzielnosc prawa własności.²¹

Natomiast zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny odpowiadający udziałom poszczególnych współwłaścicieli jest w istocie czynnością techniczną, mającą na celu tylko skonkretyzowanie, zindywidualizowanie istniejącego przedmiotu prawa własności, natomiast nie prowadzi do nabycia prawa własności do danej części nieruchomości. Jeżeli więc cudzoziemiec chce nabyć jako współwłaściciel określony udział nieruchomości rolnej położonej w Polsce, musi uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych. Z tego względu ponowne wydanie zezwolenia w chwili zniesienia współwłasności przez podział fizyczny odpowiadający udziałom poszczególnych współwłaścicieli będzie zbędne. Również zbędne będzie zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych w sytuacji, gdy następuje zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny odpowiadający udziałom poszczególnych współwłaścicieli, jeżeli jednym ze współwłaścicieli jest cudzoziemiec, ale w chwili nabycia własności nieruchomości rolnej był obywatelem polskim. Jeżeli cudzoziemiec w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej otrzymuje część fizyczną mniejszą od jego udziału w tej nieruchomości albo gdy następuje całkowita spłata współwłasności, to mamy wówczas do czynienia ze zbyciem przez niego części lub całości dotychczasowego udziału w nieruchomości rolnej w zamian za spłatę lub dopłatę, a na dokonanie takiej czynności zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych nie jest potrzebne. Gdyby jednak w zamian za spłatę lub dopłatę cudzoziemiec otrzymał inną nieruchomość rolną lub udział w niej, to czynność taka stanowiłaby nabycie nieruchomości rolnej, a więc zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych byłoby w takim wypadku konieczne. Natomiast w sytuacji gdy cudzoziemiec-współwłaściciel nieruchomości rolnej otrzymuje w wyniku zniesienia współwłasności część fizyczną nieruchomości większą od swego udziału lub całą nieruchomość, to wówczas następuje nabycie przez cudzoziemca części nieruchomości i na dokonanie tej czynności zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych jest konieczne. Ponadto współwłaściciel taki musi mieć kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a podział nieruchomości rolnej między współwłaścicieli może nastąpić tylko z zachowaniem przepisów dotyczących podziału takiej nieruchomości w razie przeniesienia własności (art. 213 i 214 k.c.).

Jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej przez podział fizyczny jest niemożliwe, można wyjść ze współwłasności przez przyznanie w całości nieruchomości rolnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem dokonania spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Prawo do spłat przysługuje tylko tym współwłaścicielom, którzy spełniają jeden z warunków określonych w art. 216 § 1 k.c. Ustalenie wartości nieruchomości rolnej i wysokość spłat następuje na podstawie ceny sto-

²¹ J. Winiarz (w:) *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Warszawa 1980, s. 160; J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1976, s. 122; A. Wąsiewicz: *Powstanie, istota i zniesienie współwłasności ulamkowej*, Poznań 1965, s. 75-205; A. Wąsiewicz: *Formy współwłasności i ich istota*, „*Nowe Prawo*” 1980, nr 11-12, s. 1673; Z. Nowakowski (w:) *System prawa cywilnego*, tom II, Warszawa 1977, s. 397-402.

sowanej przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych, a więc odmiennie, niż to ma miejsce przy spadkobranium, albowiem w sytuacji, gdy jednym ze współwłaścicieli jest cudzoziemiec, brak jest odrębnej regulacji prawnej dotyczącej spłat przy zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej. W związku z tym do cudzoziemców uprawnionych do spłat — w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej — należy stosować przepisy kodeksu cywilnego — tak jak do obywateli polskich.

Przy rozważaniu problematyki i obrotu nieruchomościami rolnymi nasuwa się pytanie, czy cudzoziemiec może być następcą gospodarstwa rolnego w świetle ustawy z 14 grudnia 1982 r.²² o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. Próbując udzielić odpowiedzi na to pytanie, należy szczególnie rozważyć, czy konieczne jest spełnienie warunku przewidzianego w ustawie z 24.III.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponieważ przekazanie gospodarstwa rolnego następcy — zgodnie z ustawą z 27.X.1977 r. — następuje w formie umowy, a więc czynności prawnej, przeto ustawa z 24.III.1920 r. ma w pełni zastosowanie. Jeżeli więc cudzoziemiec spełnia warunki określone w wymienionych wyżej ustawach, może być następcą gospodarstwa rolnego położonego w Polsce.

Omówione dotychczas sposoby nabycia przez cudzoziemca własności nieruchomości rolnej położonej w Polsce następowały w drodze czynności prawnej. Obecnie należy rozważyć nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości rolnej, ale w drodze zasiedzenia, a więc zdarzenia prawnego, jakim jest upływ czasu w połączeniu z posiadaniem danej nieruchomości.²³ Przyjmując przedstawione wyżej szerokie pojęcie nabycia w ustawie z 24.III.1920 r., zostało tym samym objęte zakresem jej działania również zasiedzenie. Jeżeli więc cudzoziemiec pragnie nabyć nieruchomość rolną położoną w Polsce w drodze zasiedzenia, to musi uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych. Potwierdzeniem tej tezy jest pogląd J. St. Piątowskiego,²⁴ który przyjmuje, że możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości jest funkcją zdolności prawnej danego podmiotu. W wypadku osób fizycznych ograniczoną zdolność prawną do nabycia własności nieruchomości położonej w Polsce mają cudzoziemcy, co wynika z ustawy z 24.III.1920 r. Dlatego też cudzoziemiec, który nie uzyskał wymaganego przez tę ustawę zezwolenia, nie może się stać właścicielem nieruchomości w Polsce przez zasiedzenie.

II. Dziedziczenie gospodarstwa rolnego przez cudzoziemca

Przy rozważaniu problematyki dziedziczenia przez cudzoziemca gospodarstwa rolnego położonego w Polsce, należy parę uwag poświęcić zagadnieniu jurysdykcji krajowej.

Jak podaje W. Siedlecki,²⁵ jurysdykcja krajowa oznacza, właściwość sądów danego państwa do rozpoznawania, rozstrzygania spraw cywilnych i urzeczywistniania obowiązujących w ich zakresie norm prawnych. Chodzi tu przy tym o właściwość sądownictwa danego państwa w ogólności, a nie o właściwość określonego sądu. Każde bowiem państwo może określić granice jurysdykcji krajowej dla własnych sądów, może również postanowić, że w określonych rodzajach spraw jego sądy mają

²² Dz. U. Nr 40, poz. 258.

²³ A. Wolter: Prawo cywilne — Zarys części ogólnej, Warszawa 1977, s. 106.

²⁴ J. St. Piątowski (w:) System prawa cywilnego, tom II, Warszawa 1977, s. 322.

²⁵ W. Siedlecki: Postępowanie cywilne, Warszawa 1977, s. 88; J. Jodłowski: Jurysdykcja krajowa w sprawach spadkowych w świetle k.p.c., „Studia Cywilistyczne”, 1969, tom XIII—XIV, s. 89—121.

jurysdykcję wyłączną. Zgodnie z art. 1102 § 1 k.p.c. do wyłącznej jurysdykcji krajowej należą sprawy o prawa rzeczowe i o posiadanie nieruchomości położonej w Polsce, jak również ze stosunku najmu lub dzierżawy takiej nieruchomości — z wyjątkiem spraw o czynsz. Wyłączność ta obejmuje także inne sprawy w takim zakresie, w jakim rozstrzygnięcie dotyczy nieruchomości położonej w Polsce. Ze zdania drugiego powołanego przepisu wynika, że wyłączność dotyczy również spraw spadkowych, gdy do spadku należy nieruchomość położona w Polsce. Tak więc podstawowym kryterium decydującym o jurysdykcji krajowej w sprawach spadkowych, gdy do spadku należy nieruchomość, jest położenie nieruchomości bez względu na obywatelstwo spadkodawcy.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1966 r.,²⁶ jeżeli postępowanie spadkowe po cudzoziemcu dotyczy majątku nieruchomego w Polsce, sprawa należy do wyłącznej jurysdykcji krajowej w myśl art. 1102 k.p.c. W głosie do powyższego postanowienia J. Jodłowski²⁷ zwrócił uwagę na to, że teza orzeczenia została ujęta zbyt szeroko, co mogłoby prowadzić do wniosku, iż całe postępowanie spadkowe należy do jurysdykcji krajowej sądów polskich, gdy tymczasem treść art. 1102 § 1 k.p.c. uzasadnia tę jurysdykcję jedynie w takim zakresie, w jakim rozstrzygnięcie dotyczy nieruchomości położonej w Polsce. Stanowisko to zaprobował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 maja 1968 r.,²⁸ zgodnie z którą postępowanie spadkowe po cudzoziemcu w zakresie dotyczącym nieruchomości (gospodarstwa rolnego) położonej w Polsce podlega — z mocy art. 1102 § 1 k.p.c. — wyłącznej jurysdykcji sądów polskich.

W początkowym okresie obowiązywania kodeksu cywilnego powstały wątpliwości, czy obowiązujące w Polsce przepisy szczególne dotyczące dziedziczenia gospodarstw rolnych należy stosować względem spadkobierców będących cudzoziemcami.

W tej kwestii kilkakrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy, jak np. w uchwale z dnia 4 września 1964 roku,²⁹ zgodnie z którą przepisy kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. Nr 16, poz. 93) regulują jednakowo prawo dziedziczenia gospodarstwa rolnego bez względu na obywatelstwo i zamieszkanie spadkobierców, oraz w postanowieniu z dnia 4 maja 1972 roku,³⁰ zgodnie z którym przepisy art. 1059—1062 k.c. oraz art. LVI przep. wpraw. k.c. regulują dziedziczenie wszystkich spadkobierców ustawowych niezależnie od ich obywatelstwa i miejsca zamieszkania.

Dlatego też cudzoziemiec posiadający kwalifikacje, jeżeli pragnął dziedziczyć gospodarstwo rolne w trybie art. 1059 § 2 k.c. — gdy otwarcie spadku nastąpiło przed dniem 6 kwietnia 1982 roku (art. 2 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. zmieniającej kodeks cywilny, Dz. U. Nr 11, poz. 81) — obowiązany był złożyć w określonym terminie oświadczenie o gotowości prowadzenia spadkowego gospodarstwa.³¹

Tak więc cudzoziemiec może dziedziczyć gospodarstwo rolne położone w Polsce, jeżeli spełnia warunki — określone w przepisach szczególnych o dziedziczeniu gospodarstw rolnych — którym musi odpowiadać spadkobierca gospodarstwa rolnego będący obywatelem polskim.

²⁶ OSNCP 1966, nr 11, poz. 197.

²⁷ „Państwo i Prawo” 1967, nr 1, s. 152 i nast.

²⁸ OSNCP 1970, nr 1, poz. 3 z glosą A. Mączyńskiego (NFP 1970, nr 1, poz. 3). Tak samo postanowienie SN z dnia 6.III.1970 r., PiP 1971, nr 12, s. 1087.

²⁹ OSNCP 1965, nr 6, poz. 92.

³⁰ OSNCP 1972, nr 10, poz. 189. Tak samo postanowienie SN z dnia 28.I.1966 r., OSNCP 1966, nr 10, poz. 175.

³¹ OSNCP 1967, nr 4, poz. 70.

To słuszne stanowisko doktryny i orzecznictwa znalazło także wyraz w § 33 instrukcji nr 2 Ministra Rolnictwa z dnia 25 kwietnia 1973 roku,³² zgodnie z którym obywatele państw obcych zamieszkali za granicą nie są wyłączeni z dziedziczenia gospodarstw rolnych, jeżeli odpowiadają warunkom, którym muszą czynić zadość obywatele polscy spadkobiercy gospodarstw rolnych. Oczywiście sposób udokumentowania przez cudzoziemca, że spełnia szczególne przesłanki do dziedziczenia gospodarstwa rolnego, jest identyczny jak przy nabywaniu nieruchomości rolnej w obrocie pomiędzy żywymi.

Ponadto zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie gospodarstwa rolnego przez cudzoziemca w drodze spadkobrania nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych.

Wyjątek od zasady równego traktowania obywateli polskich z cudzoziemcami w kwestii dziedziczenia gospodarstw rolnych, i to wyjątek stanowiący uprzywilejowanie obywatela państwa obcego, zawarty jest w art. XXIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, który uprawnia spadkobierców i zapisobierców, obywatele państwa obcego, do otrzymania — w razie wyłączenia lub ograniczenia ich praw do gospodarstwa rolnego na podstawie przepisów szczególnych o dziedziczeniu gospodarstw rolnych — równowartości pieniężnej spadku lub zapisu. Przepis ten stosuje się pod warunkiem istnienia zasady wzajemności w państwie, którego obywatelem jest spadkobierca lub zapisobierca, uprawniony do otrzymania równowartości pieniężnej spadku lub zapisu.

W nauce prawa rozróżnia się wzajemność formalną i materialną.³³ Jak podaje W. Ludwiczak, wzajemność formalna polega na tym, że obywatele obcego państwa korzystają z równych praw z krajowcami, a dzieje się to pod warunkiem, że krajowcom przebywającym w obcym państwie będą przyznane te same prawa, które posiadają obywatele tego państwa. Natomiast wzajemność materialna polega na tym, że państwo przyznaje obywatelom partnera taki zakres praw, jakie przyznano by w danej konkretnej sytuacji jego własnym obywatelom na terytorium obcego państwa-partnera. Nasze ustawodawstwo jako regułę przyjmuje zasadę wzajemności formalnej, czego wyrazem jest art. 8 ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym, według którego cudzoziemcy mogą mieć w Polsce prawa i obowiązki na równi z obywatelami polskimi, chyba że ustawa stanowi inaczej. Zasadę wzajemności materialnej w naszym ustawodawstwie spotyka się bardzo rzadko, zarzuca się jej bowiem, że w konkretnej sytuacji może doprowadzić do tego, iż cudzoziemcy bądź będą bardzo ograniczeni w prawach, z których mogą korzystać, bądź też zakres praw przyznanych cudzoziemcom będzie znacznie szerszy od praw obywatela polskiego. Artykuł XXIII przep. wpraw. k.c. jest jednym z nielicznych wyjątków w polskim ustawodawstwie wprowadzającym zasadę wzajemności materialnej. Uprawnienia przewidziane w tym artykule przysługują tylko i wyłącznie obywatelom państw obcych pod warunkiem, że w państwie obywatela obcego identyczne uprawnienia przysługują obywatelom polskim. Dowód istnienia wzajemności po-

³² Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa z 1973 r. Nr 7, poz. 35. Por. na ten temat: F. Białhuta, J. St. Piątkowski, J. Policzkievicz: *Gospodarstwo rolne — Obrót — dziedziczenie — podział*, Warszawa 1967, s. 89; J. St. Piątkowski: *Z zagadnień dziedziczenia gospodarstwa rolnego po cudzoziemcu*, PiP 1971, nr 12, s. 989; M. Pazdan: *Dziedziczenie ustawowe w prawie prywatnym międzynarodowym*; M. Tomaszewski: *Przepisy szczególne o dziedziczeniu gospodarstw rolnych a prawo prywatne międzynarodowe*, PiP 1970, nr 12, s. 917.

³³ W. Ludwiczak: *op. cit.*, s. 250; E. Wierzbowski: *op. cit.*, s. 87. J. Jodłowski: *Zasady przewodnie polskiego międzynarodowego prawa procesowego (w:) Księga pamiątkowa ku czci prof. Kamila Stefki*, Warszawa—Wrocław 1967, s. 135 i 136.

winien sąd polski przeprowadzić z urzędu w każdej sprawie, a jeżeli istnieją wątpliwości co do stosowania zasady wzajemności przez państwa obce, to sąd powinien na podstawie art. 1143 § 2 i 3 k.p.c. zwrócić się o rozstrzygnięcie do Ministra Sprawiedliwości lub dopuścić dowód z opinii biegłego, a może także skorzystać z obrotów możliwości jednocześnie lub kolejno.³⁴ Sąd nie jest związany wyjaśnieniem Ministra i może je według swojej oceny wykorzystać przy wydaniu rozstrzygnięcia. Niezbądanie istnienia wzajemności w takim wypadku jest podstawą uchylenia orzeczenia przez instancję rewizyjną.³⁵ Przewidziana w art. XXIII przep. wpraw. k.c. zasada wzajemności istnieje np. w stosunkach pomiędzy Polską a Republiką Federalną Niemiec oraz między Polską a Kanadą.³⁶

Dokonując wykładni art. XXIII przep. wpraw. k.c. dostrzegamy, że pojęcie cudzoziemca zostało zawężone — przez eliminację osób nie mających żadnego obywatelstwa (bezpaństwowców) — do obywateli państw obcych. Uważam, że ustawodawca celowo dokonał tego zawężenia, mając przede wszystkim na względzie cel i funkcję, jakie pełni w naszym systemie prawnym art. XXIII przep. wpraw. k.c. Celem tym jest doprowadzenie do zrównania sytuacji prawnej spadkobierców będących obywatelami państw obcych, pretendujących do osiągnięcia korzyści ze spadków otwartych w Polsce, w skład których wchodzi gospodarstwo rolne, ze spadkobiercami polskimi zmierzającymi do osiągnięcia korzyści ze spadków otwartych za granicą. Stąd też stosowanie tego przepisu uzależnione jest od istnienia zasady wzajemności materialnej, co powoduje konieczność zawężenia pojęcia cudzoziemca. Artykuł XXIII przep. wpraw. k.c. dotyczy sytuacji, w której następuje wyłączenie prawa lub ograniczenie go do gospodarstwa rolnego spadkobiercy będącego obywatelem państwa obcego na podstawie przepisów szczególnych. Za przepisy szczególne uznaje postanowienia zawarte w księdze IV tytule X kodeksu cywilnego. Jak podkreśla J. Rajski,³⁷ na podstawie tych przepisów szczególnych spadkobierca będący obywatelem państwa obcego: 1) może być wyłączony z dziedziczenia gospodarstwa rolnego położonego w Polsce, gdy nie będzie spełniał żadnej z wymaganych przesłanek, 2) może być powołany do dziedziczenia gospodarstwa rolnego, ale w wyniku działu może nie otrzymać nawet prawa do spłaty, 3) na podstawie art. 1075 k.c. może otrzymać spłatę obniżoną. W takich właśnie sytuacjach obywatelowi państwa obcego należy się od spadkobierców, na rzecz których wyłączenie to lub ograniczenie nastąpiło, równowartość pieniężna spadku w takim zakresie, w jakim spadek po odliczeniu długów przypadłby obywatelowi państwa obcego, gdyby jego prawo nie zostało wyłączone lub ograniczone na mocy przepisów szczególnych.

Na tle stosowania art. XXIII przep. wpraw. k.c. wyłonił się problem sposobu obliczenia równowartości pieniężnej spadku należnej obywatelowi państwa obcego, a w szczególności, jakie ceny należy przyjąć za podstawę tych obliczeń. Rozwiązanie tego problemu może być dwojakie: albo przyjąć za podstawę obliczeń cenę wolnorynkową, albo cenę obowiązującą przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych i określoną w zarządzeniu Ministra Rolnictwa z dn. 18 września 1982 r.³⁸

W doktrynie i orzecznictwie nie ma zgodności co do rozstrzygnięcia przedsta-

³⁴ W. Siedlecki (w.): Kodeks postępowania cywilnego — Komentarz, Warszawa 1976, s. 1433.

³⁵ E. Wierzbowski: op. cit., s. 89.

³⁶ Postanowienie SN z dnia 4.V.1972 r., OSNCP 1972, nr 10, poz. 183; postanowienie SN z dnia 28.IX.1968 r., OSPiKA 1969, z. 6, poz. 125.

³⁷ J. Rajski: Dziedziczenie gospodarstw rolnych przez obywateli państw obcych, „Nowe Prawo” 1968, nr 10, s. 1468—1472.

³⁸ M.P. Nr 23, poz. 205.

wionego problemu. Cz. Tabęcki i J. Pietrzykowski³⁹ przyjmują drugie rozwiązanie i uważają, że równowartość pieniężna spadku należna obywatelowi państwa obcego powinna być obliczona według cen wskazanych w art. 1078 k.c., a więc cen państwowych. Cz. Tabęcki w uzasadnieniu swojego stanowiska podaje, że ustawodawca nie wskazuje w art. XXIII przep. wpraw. k.c. żadnego szczególnego sposobu obliczania równowartości pieniężnej spadku należnej obywatelowi państwa obcego. Przyjąć więc wypada, że miał on na uwadze stosowanie w tej sytuacji art. 1078 k.c. Drugi argument, jaki podaje Cz. Tabęcki — dzisiaj bardzo wątpliwy — to fakt, że ceny, według których następuje sprzedaż pańsawowych nieruchomości rolnych, są zbliżone do cen wolnorynkowych.

Podobne stanowisko zajmuje J. Gwiazdomorski,⁴⁰ który uważa, że równowartość pieniężna spadku należna spadkobiercy będącemu obywatelem państwa obcego jest swym charakterem bardzo zbliżona do spłat. Dostrzega on wprawdzie trudności w stosowaniu przepisów o spłatach do omawianego zagadnienia, gdyż art. XXIII przep. wpraw. k.c. nie mówi o spłatach, lecz o równowartości pieniężnej spadku, jednakże postuluje w spornej kwestii stosować odpowiednio art. 1078 k.c. J. Gwiazdomorski uważa, że równowartość pieniężna spadku to jakoby szczególny rodzaj spłat.

To sporne zagadnienie spowodowało wiele rozbieżności w orzecznictwie i dlatego Minister Sprawiedliwości wystąpił z wnioskiem o wyjaśnienie tego zagadnienia prawnego do Sądu Najwyższego. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 22 stycznia 1968 r. III CZP 18/67⁴¹ uchwalił i postanowił wpisać do księgi zasad prawnych zasadę prawną, że przy ustalaniu zakresu uprawnień spadkobiercy lub zapisobiercy, będącego obywatelem obcego państwa, przewidzianym w art. XXIII przep. wpraw. k.c., nie stosuje się do szacunku gospodarstwa rolnego zasad określonych w art. 1078 k.c., chyba że ustawodawstwo państwa, którego obywatelem jest wymieniony spadkobierca lub zapisobierca, przewiduje odnoszące się do obywateli polskich ograniczenia podobne do zamieszczonego w art. 1078 k.c. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podał, że ogólna zasada szacunku spadku według cen przyjętych w obrocie została zastąpiona przy działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne zasadą szacunku według cen stosowanych przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych, co może stanowić dla obywatela państwa obcego ograniczenie jego praw do spadkowego gospodarstwa rolnego. W konsekwencji stosownie do art. XXIII przep. wpraw. k.c., jeżeli spadkobierca będący obywatelem państwa obcego otrzyma spłatę pieniężną odpowiednią do jego udziału w spadkowym gospodarstwie rolnym, obliczoną według cen wskazanych w art. 1078 k.c., to będzie mógł żądać pieniężnego wyrównania różnicy między otrzymaną spłatą a równowartością pieniężną jego udziału w spadku, obliczoną według cen rynkowych. Ponadto Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że na podstawie art. XXIII przep. wpraw. k.c. obywatelom państwa obcego przysługuje równowartość pieniężna spadku, a nie spłata, wobec czego przepisy kodeksu cywilnego o spłatach nie mogą tu mieć zastosowania. Przekreśla to tym samym wykładnię proponowaną przez Cz. Tabęckiego i J. Gwiazdomorskiego.

Podobne stanowisko — w pełni zgodne z poglądem Sądu Najwyższego — reprezentuje Jerzy Rajski.⁴² Podkreśla on w szczególności rolę, jaką spełnia ten przepis w przywróceniu równowagi w zakresie uprawnień przyznanych przez nasze prawo

³⁹ Cz. Tabęcki: Dziedziczenie gospodarstw rolnych, „Palestra” 1964, z. 9, s. 23; J. Pietrzykowski: Dziedziczenie gospodarstw rolnych, Warszawa 1965, s. 107.

⁴⁰ J. Gwiazdomorski: Prawo spadkowe w zarysie, Warszawa 1972, s. 93.

⁴¹ OSNCP 1968, nr 12, poz. 201.

⁴² J. Rajski: Dziedziczenie gospodarstw rolnych przez obywateli państw obcych, „Nowe Prawo” 1968, nr 10, s. 1472.

obywatelom tych państw obcych, których prawo nie ogranicza praw naszych obywateli do otwartych w tych państwach spadków. Zdaniem J. Rajskiego interpretacja art. XXIII przep. wpraw. k.c. nie może zmierzać do tego, by uniemożliwić osiągnięcie przedstawionego wyżej celu.

Podzielając w pełni pogląd, że równowartość pieniężną spadku należną spadkobiercy, który jest obywatelem państwa obcego, trzeba obliczać — oczywiście pod warunkiem zasady wzajemności — według cen wolnorynkowych, nietrudno dostrzec, że w konkretnej sytuacji pozycja polskich spadkobierców będzie wyraźnie osłabiona, a nawet może prowadzić do faktycznego, a nie prawnego wyłączenia obywatela polskiego jako spadkobiercy gospodarstwa rolnego. Na przykład jeżeli jedynym spadkobiercą ustawowym powołanym w pierwszej kolejności do dziedziczenia gospodarstwa rolnego jest obywatel państwa obcego, który jednak z braku kwalifikacji do dziedziczenia gospodarstwa rolnego nie dochodzi, to dziedziczą gospodarstwo rolne spadkobiercy ustawowi powołani do dziedziczenia w dalszej kolejności. Jeżeli tym spadkobiercą powołanym w dalszej kolejności jest obywatel polski, to jest on zobowiązany — na podstawie art. XXIII przep. wpraw. k.c. — do wypłaty na rzecz obywatela państwa obcego, którego prawo do gospodarstwa rolnego zostało wyłączone, równowartości pieniężnej gospodarstwa rolnego. Wydaje się rzeczą bardzo wątpliwą, aby w tym układzie obywatel polski zdecydował się na przyjęcie gospodarstwa rolnego z obowiązkami, jakie wynikają z art. XXIII przep. wpraw. k.c. Trudno zresztą wyobrazić sobie funkcjonowanie i rozwój gospodarstwa rolnego, gdy na jego właścicielu ciąży obowiązek wypłaty pełnej wartości gospodarstwa. Mając więc na uwadze ten uciążliwy obowiązek, jaki wynika z art. XXIII przep. wpraw. k.c., należy się zastanowić, czy wspomniana równowartość pieniężna spadku ma być wypłacona jednorazowo, czy też istnieje możliwość wypłacania jej w ratach. Z przepisów kodeksu cywilnego nie wynika zakaz rozłożenia tej wierzytelności należnej obywatelowi państwa obcego na raty. Dlatego też — mając przede wszystkim na uwadze uniknięcie nadmiernego obciążenia gospodarstwa rolnego — należy **przyjąć taką możliwość za uzasadnioną.**⁴⁸

Po uwagach związanych z dziedziczeniem gospodarstw rolnych położonych w Polsce przez obywateli państw obcych nasuwa się wniosek, że przepisy szczególne o dziedziczeniu gospodarstw rolnych spełniają inną rolę w stosunku do obywateli polskich niż w stosunku do obywateli państw obcych, spełnienie przesłanek zawartych w tych przepisach przez obywateli polskich jest warunkiem koniecznym, aby mogli być uważani za spadkobierców gospodarstwa rolnego i ewentualnie w postępowaniu działowym — w którym następuje konkretyzacja uprawnień — otrzymać gospodarstwo rolne w naturze, część tego gospodarstwa rolnego lub spłatę pieniężną. Zupełnie odmienną rolę spełniają przepisy szczególne o dziedziczeniu gospodarstw rolnych w stosunku do obywateli państw obcych. Niespełnienie bowiem przesłanek w nich zawartych przez obywateli państw obcych wyłącza tylko możliwość ewentualnego otrzymania w postępowaniu działowym gospodarstwa rolnego w naturze, natomiast nie wyłącza prawa do otrzymania równowartości pieniężnej całości lub części gospodarstwa rolnego. Tak więc spełnienie lub niespełnienie przesłanek szczególnych, związanych z dziedziczeniem gospodarstw rolnych, przez obywateli państwa obcego decyduje tylko o formie, w jakiej otrzyma on odziedziczone gospodarstwo, nie ma natomiast wpływu na sam fakt otrzymania.

Wszystkie dotychczasowe rozważania związane z dziedziczeniem gospodarstw rolnych położonych w Polsce dotyczyły tylko obywateli państw obcych, a więc zawę-

⁴⁸ Orzeczenie SW w Kielcach z dnia 21.V.1974 r. III Cr 529/74; M. Gintowt, S. Rudnicki: Kodeks cywilny — Piśmiennictwo i orzecznictwo, tom 2, Warszawa 1979, s. 579.

zonego pojęcia cudzoziemca. W stosunku bowiem do bezpaństwowców nie ma zastosowania art. XXIII przep. wpraw. k.c., którego zakres podmiotowy został wyraźnie określony przez ustawodawcę w związku ze stosowaniem tego przepisu na podstawie zasady wzajemności. Dlatego też osoby nie posiadające żadnego obywatelstwa, czyli bezpaństwowcy mogą dziedziczyć gospodarstwo rolne położone w Polsce, jeżeli odpowiadają warunkom, którym muszą czynić zadość obywatele polscy-spadkobiercy gospodarstw rolnych.

Rozważając problematykę obrotu nieruchomościami rolnymi położonymi w Polsce, gdy nabywcą lub spadkobiercą jest cudzoziemiec, zauważamy, że wiele problemów wymaga uregulowania, jak np. kwestie związane z zasiedzeniem i zniesieniem współwłasności czy też możliwością rozłożenia na raty równowartości pieniężnej spadku. Należałoby się również zastanowić nad ewentualną zmianą uregulowania problematyki związanej z dziedziczeniem przez cudzoziemca gospodarstwa rolnego położonego w Polsce, a w szczególności — przy zachowaniu obecnej pozycji cudzoziemca — przez korzystniejsze uregulowanie sytuacji prawnej spadkobiercy będącego obywatelem polskim i dziedziczącym wspólnie z cudzoziemcem. Obowiązki bowiem wynikające z art. XXIII przep. wpraw. k.c. czasami faktycznie uniemożliwiają obywatelowi polskiemu przyjęcie spadkowe gospodarstwa rolnego. A ponadto sam fakt, że nabycie nieruchomości rolnej reguluje ustawa z 1920 r., która nie zna szeregu instytucji prawnych powstałych w późniejszym okresie, powoduje, że bardzo często stajemy przed problemem, w jakim związku pozostają do siebie dwa tak odległe w czasie i problematyce akty prawne. W konsekwencji problematyka obrotu nieruchomościami rolnymi nie stanowi zwartej całości, pozostawiając szereg kwestii nie dopowiedzianych.

ZDZISŁAW KRZEMIŃSKI

CZY POTRZEBNA JEST NOWELIZACJA?

1. W okresie ostatnich dwóch lat opublikowano wiele opracowań zajmujących się oceną obowiązujących u nas przepisów z takich dziedzin, jak prawo karne, gospodarcze, prawo pracy, spółdzielcze czy administracyjne. Wskazywano w tych publikacjach na konieczność nowelizacji.

Jak wiemy, uchwalono już nawet nowe przepisy z zakresu prawa spółdzielczego czy gospodarczego. Powołane też były swego czasu zespoły, które opracowały projekty nowych kodeksów (np. z zakresu procedury karnej). Jeśli jednak chodzi o prawo cywilne (materialne i formalne) oraz rodzinne, to panuje tu niepokojąca cisza. Obawiam się, że kryje się za tym przekonanie, iż te dziedziny prawa nie wymagają zmian.

Nie podzielam tego optymistycznego poglądu i uważam, że już największy czas, by powiedzieć, jak ta sprawa naprawdę wygląda.

Wobec wąskich ram niniejszego opracowania zajmę się tylko pewnymi przepisami procesowymi. Nie sposób przecież w krótkim artykule omówić wszystkie nasuujące się w praktyce wątpliwości.

2. Przechodząc do spraw konkretnych, zacznę od omówienia niektórych przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Nie będzie w tym przesady, jeśli powiem,