

Jan Szachułowicz

Pytania i odpowiedzi prawne

Palestra 19/5-6(209-210), 76-78

1975

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE

PYTANIA:

1. Czy pozostały przy życiu małżonek może zbyć całość, czy też tylko swój udział w budynkach na rzecz osób trzecich w takich warunkach, gdy budynki te stały się odrębnym od gruntu przedmiotem własności na skutek przekazania przez małżonków gospodarstwa rolnego Państwu w zamian za rentę?
2. Jeśli zbycie udziału lub całości budynków było nieważne, w jakim trybie następuje stwierdzenie nieważności nabycia?
3. Jaki jest status prawny idealnej połowy budynków po śmierci jednego z małżonków? Czy uprawnienia te są dziedziczne, a jeśli tak, to czy do ich zbycia potrzebne jest stwierdzenie nabycia spadku?

ODPOWIEDŹ:

Problematyka objęta pytaniami odnosi się wyłącznie do przepisu art. 11 ustawy z dnia 29.V.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118).

Sama treść tego przepisu nie daje podstawy do udzielenia pełnej czy wyczerpującej odpowiedzi. Źródło tego stanu rzeczy tkwi w zbyt syntetycznym sformułowaniu przepisu oraz w ukształtowaniu sytuacji prawnej, która nie jest znana kodeksowi cywilnemu. Udzielając więc odpowiedzi na postawione pytania, należy najpierw podjąć próbę rozstrzygnięcia wątpliwości objętych trzecim pytaniem, a w szczególności, z jakim tu prawem mamy do czynienia.

Ze względu na to, że zakres treści unormowania objęty art. 11 ustawy jest bardzo szeroki, można snuć rozważania dotyczące kwalifikacji tego unormowania. Wydaje się, że istnieje podstawa do uznania, iż mamy tu do czynienia z odrębną własnością budynków pod warunkiem zawieszającym. Przemawia za tym samo brzmienie przepisu, według którego budynki na przekazanych Państwu gruntach za rentę stają się odrębnym od gruntu przedmiotem własności z chwilą przejścia nieruchomości oraz budynki te z chwilą śmierci rolnika i nie wcześniej niż z chwilą śmierci jego małżonka przechodzą na własność Państwa. Jest to więc własność czasowa, ustanowiona tylko na czas życia rolnika i jego małżonka uprawnionego do renty. Z chwilą ziszczenia się warunku własność budynków przechodzi na Skarb Państwa. Można by również przyjąć konstrukcję, że jest to szczególnego rodzaju ograniczone prawo rzeczowe nie mieszczące się w katalogu ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w art. 244 k.c., lecz mające swoje źródło w *lex specialis*, jakim jest ustawa regulująca przekazanie Państwu gospodarstw rolnych za rentę i spłaty pieniężne. Wybór właściwej kwalifikacji ma duże znaczenie dla prawidłowej wykładni przepisu, mimo że ustawa reguluje odrębną instytucję czy sytuację prawną, która w zasadzie powinna być samoistnie rozwiązywana na gruncie ustawy.

Ponieważ sama ustawa jest doniosłym aktem prawnym, stanowiącym jeden z podstawowych środków przebudowy rolnictwa, przeto ogólne założenia polityki agrarnej Państwa i sam cel ustawy muszą być — obok wspomnianej kwalifikacji charakteru unormowania — brane pod uwagę przy wykładni treści tego przepisu.

Konstrukcja odrębnej własności budynków pod warunkiem zawieszającym jest zbyt sztuczna, albowiem ograniczenia tej własności są dalej idące, niż się to pozornie wydaje, bardziej więc właściwe będzie się oprzeć na kwalifikacji ograniczonego prawa rzeczowego, podobnego np. do użytkowania ustanowionego na rzecz osoby fizycznej (art. 266 k.c.). Przeciwno takiej kwalifikacji przemawia wprawdzie treść przepisu, który posługuje się terminem własności i podstawami wyliczania ceny, jaka obowiązuje przy wykonaniu pierwokupu i wywłaszczenia, jednakże wydaje się zasadne w związku z tym podkreślić, że dla klasyfikacji nie jest i nie powinna być istotna sama nazwa, jaką się posługuje ustawa, lecz treść unormowań. Tym rozbieżnościom w obecnym stanie rzeczy nie da się już zapobiec, wobec czego cały wysiłek praktyki powinien zmierzać do rozsądnej wykładni ustawy, uwzględniającej jej cel i podstawowe zasady agrarnej polityki państwa. Określając go bliżej, można powiedzieć z całą pewnością, że jest to ograniczone prawo rzeczowe ustanowione bezudziałowo między małżonkami na czas ich życia. Bezudziałowy charakter zachowuje się również po śmierci jednego z małżonków, z tym tylko uzupełnieniem, że po śmierci jednego uprawnionego tylko pozostały przy życiu drugi małżonek staje się uprawnionym podmiotem sytuacji prawnej określonej w art. 11 ustawy.

Wspomniana sytuacja prawna jest ukształtowana jako przedmiot dziedziczenia w zakresie możliwości korzystania z całości budynków do chwili śmierci spadkobiercy (drugiego małżonka). Wwiązanie drugiego małżonka w ten specyficzny przedmiot dziedziczenia następuje z mocy samej ustawy i dlatego zbędne jest wykazywanie następstwa prawnego w drodze orzeczenia sądowego o nabyciu spadku. Spadkobranie co do tego przedmiotu kształtuje się też tylko na podstawie art. 11 ustawy, a krąg spadkobierców jest ograniczony wyłącznie do małżonka. W związku z tym uważam za niedopuszczalne kształtowanie omawianego problemu na gruncie statusu idealnej połowy budynków, a to ze względu na bezudziałowy charakter tego uprawnienia, który zachowuje się także po śmierci jednego z małżonków. Wynika to z wykładni gramatycznej art. 11 ust. 2 ustawy; ponadto przepis ten w pkt 3 operuje terminem sprzedaży budynków, a nie udziału, co jest logiczną konsekwencją konstrukcji unormowania zawartego w art. 11 pkt 2 ustawy. Z treści tego przepisu wyraźnie wynika, że budynki przechodzą na własność Państwa nie wcześniej niż z chwilą śmierci drugiego małżonka. Ponieważ cała sytuacja prawna związana z ustanowieniem odrębnej własności budynków ma charakter czasowy — w zasadzie krótkotrwały, jeśli się uwzględni wiek właścicieli pozwalający na przekazanie gospodarstwa Państwu — przeto stwarzanie sytuacji podobnych czy identycznych jak w prawie cywilnym uwikłałoby zbyt uciążliwie administrację państwową w stosunki majątkowe o nikłej wartości gospodarczej, co nie może być, rzecz jasna, celem ustawy. Również przepis art. 12 ustawy przewiduje dla rolnika, na jego wniosek, uprawnienie przydzielenia mu do bezpłatnego użytkowania działki gruntu rolnego o powierzchni do 0,5 ha na rzecz obojga małżonków, stanowiąc wyraźnie, że uprawnienia te przysługują im łącznie. Brak wyraźnego przepisu o automatycznym redukowaniu się tego uprawnienia z chwilą śmierci jednego z uprawnionych na wzór art. 911 k.c. dowodzi, że ustawodawca dla budynków i użytkowania działki ustanowił na rzecz małżonków bezudziałowe uprawnienia.

Pozostały przy życiu małżonek może zbyć całość budynków, jak również idealną ich część w dowolnym ułamku na rzecz osoby trzeciej, jeżeli Państwo nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Sporządzenie umowy bezwarunkowej powoduje jej bezwzględną nieważność. To ostatnie stwierdzenie nie ma oparcia w brzmieniu art. 11 ustawy, lecz znajduje

swoje uzasadnienie w przepisie art. 599 § 2 k.c. w znowelizowanym brzmieniu ustawy z dnia 26.X.1971 r., zmieniającej kodeks cywilny (Dz. U. Nr 27, poz. 252). W myśl tego przepisu jeżeli prawo pierwokupu przysługuje Państwu z mocy ustawy, to sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna. Skoro umowa jest nieważna, to Państwo nie może wykonać prawa pierwokupu, gdyż warunkiem jego wykonania jest ważna umowa sprzedaży warunkowej. Państwo, któremu przysługuje prawo pierwokupu, a do czego nie doszło wobec zawarcia bezwarunkowej umowy, nie ma interesu prawnego w ustalaniu, że umowa bezwarunkowa zawarta z osobą trzecią jest nieważna. Uzyskanie orzeczenia uwzględniającego powództwo nie może powodować automatycznie wejścia Państwa w uprawnienia zbywcy. Wywołać to może jedynie taki skutek, że dla nabywcy otworzy się możliwość dochodzenia roszczeń regresowych do zbywcy. Brak interesu prawnego polega jeszcze i na tym, że dokonywanie obrotu budynkami stanowiącymi odrębną własność powstałą w trybie art. 11 ustawy zawiera w sobie element losowy, gdyż nabywca tych uprawnień majątkowych nabywa je na okres przysługujący tylko do śmierci drugiego małżonka uprawnionego do renty. Wskutek zbycia budynków na rzecz osoby trzeciej nie pozostaje dla nich prawo własności nie ograniczone w czasie. W tym wypadku obowiązuje również zasada, że nie można przenieść więcej praw niż się samemu posiada.

Skoro to prawo odrębnej własności budynków przechodzi na rzecz Państwa dopiero z chwilą śmierci drugiego małżonka, to w zasadzie rozporządzanie tymi budynkami na rzecz osób trzecich powinno być tolerowane i Państwo powinno korzystać z prawa pierwokupu przy istnieniu wyjątkowo szczególnie ważnych przyczyn gospodarczych, ponieważ obrót budynkami nie narusza w zasadzie interesów Państwa, jeśli nabywca wchodzi tylko w uprawnienia zbywcy, zresztą zbyt ograniczone czasowo.

Z zasad ustalania ceny za budynki określone w art. 11 pkt 3 ustawy nie można wyprowadzać wniosku, że mamy tu do czynienia ze sprzedażą bez żadnych ograniczeń z wyjątkiem ustawowego prawa pierwokupu. Normatywne określenie podstawy ceny według mnie jest koniecznością, aby uniknąć potem nieporozumień ze względu na treść nabywanego prawa, która nie jest zbieżna z jego formalną nazwą.

Nie istnieje też obawa, że odrębna własność mogłaby być przedłużona na rzecz osób bliskich, które wspólnie zamieszkiwały z uprawnionymi w czasie powstania tego prawa i które mogłyby korzystać z tego prawa nadal po śmierci uprawnionych, jak to ma miejsce w sytuacjach określonych w prawie lokalowym. Osoby takie, jeśli istotnie wspólnie zamieszkiwały z uprawnionym, mogą po śmierci „właścicieli budynków” zajmować je nadal, ale bez żadnego tytułu prawnego, chyba że wejdą w stosunki najmu na podstawie umowy zawartej z Państwem.

Jan Szachulowicz