

# Jan Szachułowicz

---

## Prawo zatrzymania budynków w świetle ustawy o przekazywaniu Państwu gospodarstw rolnych za rentę lub spłaty

---

Palestra 20/6(222), 12-19

---

1976

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

# Prawo zatrzymania budynków w świetle ustawy o przekazywaniu Państwu gospodarstw rolnych za rentę lub spłaty

*Opracowanie stawia sobie za cel wyjaśnienie stanu prawnego budynków objętych prawem zatrzymania oraz kwestii wygaśnięcia tego prawa; wskazuje ono również, jakie środki prawnej ochrony przysługują właścicielom budynków.*

## 1. UWAGI WSTĘPNE

Nalozony przez ustawę z dnia 26.X.1971 r.<sup>1</sup> na właścicieli gruntów rolnych obowiązek ich rolniczego wykorzystania na poziomie odpowiadającym potrzebom nowoczesnego rolnictwa wytworzył po stronie państwowych organów administracji rolnej nie tylko uprawnienie do kontroli rolniczego wykorzystania gruntów, lecz i obowiązek podjęcia przez Państwo różnorodnych przedsięwzięć zapewniających należytą gospodarkę ziemią. Temu celowi służy między innymi ustawa z dnia 29.V.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne<sup>2</sup>.

W naszym rolnictwie występuje dość silnie zaznaczające się zjawisko starzenia się ludności wsi i braku następców naturalnych do przejmowania gospodarstw rolnych. Brak zainteresowania silnych i zdolnych do pracy młodych rolników pracą w gospodarstwach rodzinnych musiało wywołać interwencję Państwa w celu utrzymania na należytych poziomie produktywności ziemi; produktywności tej nie mogą często zapewnić indywidualni właściciele gospodarstw ze względu na podeszły wiek lub ograniczenie zdolności do pracy z powodu chorób czy też inwalidztwa, czemu w obu wypadkach towarzyszy upadek sił fizycznych i brak niezbędnej operatywności gospodarczej.

Wspomniana interwencja ustawowa Państwa ma do spełnienia różne cele. Do podstawowych należy zaliczyć cel ekonomiczny, polegający na zapewnieniu intensywnego użytkowania gruntów rolnych i przyspieszenia wzrostu produkcji rolnej w związku ze stale rosnącym zapotrzebowaniem na produkty żywnościowe. Cel polityczny ustawy wiąże się z przebudową struktury naszego rolnictwa. W ustroju rozwiniętego socjalizmu ziemia, jako jeden z podstawowych środków produkcji, powinna stanowić w szerszym zakresie niż dotychczas przedmiot własności społecznej. Grunty znajdujące się we władaniu indywidualnych rolników, przekazane Państwu w zamian za rentę lub spłaty pieniężne, realizują oba te cele na zasadzie pełnej dobrowolności, co jest zjawiskiem niezwykle pożądanym, gdyż w tej formie wyraża się świadoma akceptacja dokonujących się społeczno-gospodarczych przeobrażeń polskiej wsi. Czynnikiem dobrowolności i świadomego wyboru oparty jest

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 26.X.1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów — Dz. U. Nr 27, poz. 249.

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 21, poz. 118.

także na kalkulacji własnych interesów rolników przekazujących gospodarstwa Państwu, gdyż rolnicy otrzymują świadczenia pieniężne w formie renty lub spłat oraz świadczenia w naturze; ponadto są uprawnieni do bezpłatnego użytkowania działki gruntu o powierzchni 0,5 ha oraz do bezpłatnego korzystania z zastępczego lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarczych w niezbędnym zakresie. W wypadku zrzeczenia się tego uprawnienia renta podlega podwyższeniu o 150 zł miesięcznie. Rolnik, który przekazał swoje gospodarstwo na własność Państwa, może zatrzymać budynki wchodzące w skład nieruchomości. W takim uregulowaniu leży troska Państwa o zapewnienie dobrych, łagodnie zmieniających warunków, pozwalających starym rolnikom spokojnie żyć w ich dotychczasowym środowisku, w którym zazwyczaj wyrosli i spędzili życie oraz ukształtowali swoje więzi społeczne. Dzięki temu mają oni okazję — stosownie do swoich możliwości — pozostać ludźmi aktywnymi mimo włączenia ich do powszechnie obowiązującego systemu zaopatrzenia emerytalnego. W piśmiennictwie prawniczym słusznie podkreślono, że ustawa realizuje także doniosły cel socjalny i humanitarny, gdyż podnosi na wyższy poziom materialne warunki życia ludności wiejskiej przez stopniowe włączanie niedolnych do pracy rolników do powszechnie obowiązującego systemu rent i emerytur, zmierzając do zapewnienia tej kategorii rolników spokojnej starości.<sup>3</sup>

Spośród wielu uprawnień przysługujących rolnikom przekazującym swoje gospodarstwa w zamian za rentę lub spłaty przedmiotem niniejszego opracowania będą tylko uprawnienia związane z prawem zatrzymania budynków w rozumieniu art. 11 omawianej ustawy. W szczególności opracowanie ma na celu wyjaśnienie, z jakim prawem w tym wypadku mamy do czynienia, jaka jest jego treść, ograniczenia i środki ochrony.

## 2. STAN PRAWNY BUDYNKÓW OBJĘTYCH PRAWEM ZATRZYMANIA

Przepis art. 11 ustawy jest dla omawianej kwestii przepisem podstawowym; na jego podstawie można snuć rozważania dotyczące kwalifikacji prawnej zawartego w nim unormowania.

Ze względu na szeroki zakres treści tego przepisu — w konfrontacji ze znanymi konstrukcjami prawnymi, obowiązującymi dawniej na gruncie prawa rzeczowego i aktualnie na gruncie kodeksu cywilnego — można przyjąć, że mamy tu do czynienia z czasową odrębną własnością budynków, ze szczególnym terminem, jakim jest data śmierci uprawnionych. Przemawia za tym brzmienie samego przepisu, według którego budynki na gruntach przekazanych Państwu za rentę stają się odrębnym od gruntu przedmiotem własności z chwilą przejścia nieruchomości. Dalej, przepis ten stanowi, że budynki objęte prawem zatrzymania z chwilą śmierci rolnika, lecz nie wcześniej niż z chwilą śmierci jego małżonka, przechodzą na własność Państwa. Jest to niewątpliwa własność czasowa budynków, ustanowiona na czas życia rolnika i jego małżonka uprawnionego do renty. Z chwilą nadejścia terminu nie oznaczonego konkretną datą własność budynków z mocy samej ustawy przechodzi na właściciela gruntu, którym jest Państwo.<sup>4</sup> Jednakże konstrukcja odrębnej własności budynków z zastrzeżeniem wspomnianego terminu wydaje się zbyt sztuczna i tym samym niemożliwa do utrzymania, ponieważ budynki te mogą

<sup>3</sup> J. Lipke: Przekazywanie Państwu gospodarstw rolnych za rentę i związane z tym zagadnienie cywilne, NP 1975, nr 10—11, s. 1385.

<sup>4</sup> Za koncepcją czasowej odrębności budynków opowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 stycznia 1976 r. III CZP 83/75 (OSNCP 1976, z. 4, poz. 58).

być przedmiotem zbycia, jeśli Państwo nie skorzysta z prawa pierwokupu lub wykupu, a ponadto nabywca wchodzi wówczas w szerszy czasowo zakres uprawnień do budynków niż zbywca, jeśli nabywca go przeżyje. Odrębna własność budynków nie wygasa po stronie nabywcy automatycznie z chwilą śmierci rolnika, który przekazał gospodarstwo. W związku z tym należy stwierdzić, że w takim wypadku nie działa zasada *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet*.

Zachodzi tutaj swoiste przeistoczenie sytuacji prawnej budynków, mimo że w obu wypadkach, to jest z chwilą przejęcia gospodarstwa przez Państwo, a następnie w wypadku zbycia budynków osobie trzeciej, kiedy uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu, ustawa posługuje się terminem „własność budynków”. Gdyby ustawa stała na gruncie zacytowanej wyżej zasady, powinna operować pojęciem przenoszenia uprawnień do budynków. Skoro jednak posługuje się pojęciem własności budynków, która z chwilą śmierci wygasałaby, gdyby nie było obrotu, to mamy wyraźnie ustawowo dopuszczoną możliwość wspomnianego swoistego przeistoczenia. Niewykonanie jednak prawa pierwokupu lub wykupu budynków przez Państwo nie może prowadzić do takiego przeistoczenia, że prawo własności budynków przekształca się *ex lege* w prawo własności w rozumieniu prawa cywilnego. Nie może to nastąpić wobec bezspornego stanowiska ustawy, która nie przewiduje ani oznaczenia, ani wydzielenia działki pod budynkami.

W razie zbycia budynków przeistoczenie polega tylko na tym, że prawo to nie wygasa z chwilą śmierci zbywcy, a budynki w dalszym ciągu stanowią przedmiot odrębnej własności w oderwaniu od form prawnych władania gruntem i mogą być wykorzystywane zgodnie z ich dotychczasowym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem aż do chwili śmierci nowego nabywcy albo do czasu skorzystania przez Państwo z prawa pierwokupu czy wykupu lub też do chwili zupełnego zużycia substancji budynków.

Treść przepisu pozornie daje również podstawę do zastanowienia się, czy nie mamy tu do czynienia ze szczególnym rodzajem ograniczonym prawem rzeczowym, nie mieszczącym się w katalogu ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w art. 244 k.c., a podobnym np. do użytkowania ustanowionego na rzecz osoby fizycznej (art. 266 k.c.). Za taką konstrukcją mogłaby przemawiać okoliczność, że sytuacja prawna określona w art. 11 ustawy, podobnie jak i użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej, wygasa najpóźniej ze śmiercią tej osoby, a ponadto prawo to nie wchodzi do spadku. Przeszkodą do takiej kwalifikacji jest fakt, że użytkowanie określone w art. 266 k.c. jest niezbywalne (art. 254 k.c.), gdy tymczasem odrębna własność budynków powstała w trybie omawianej ustawy może być przedmiotem zbycia.

Jednakże przy określonych uproszczeniach powyższe względy mogą prowadzić do wniosku, że w przedstawionej sytuacji mamy do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym, które ma swoje źródło nie w kodeksie cywilnym, lecz w *lex specialis*, jakim jest sama ustawa regulująca przekazywanie Państwu gospodarstw rolnych za renty czy spłaty pieniężne.<sup>5</sup> Stosując zasady ścisłej wykładni przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych, należy śladem uchwały Sądu Najwyższego<sup>6</sup> odrzucić tego rodzaju konstrukcję.

Przeciwno takiej kwalifikacji przemawia również treść przepisu art. 11 ustawy, który posługuje się terminem „własność budynków” i mówi o podstawach wyliczenia ceny, jaka obowiązuje przy wykonaniu prawa pierwokupu. Nie można też

<sup>5</sup> Por. J. Szachulowicz: Odpowiedź na pytanie prawne, „Palestra” 1975, nr 5—6, s. 77.

<sup>6</sup> Uchwała SN powołana w przypisie 4.

powiedzieć, że dla kwalifikacji nie jest istotna nazwa, jaką posługuje się ustawa, lecz tylko treść unormowań. Gdy nawet sięgniemy do treści art. 11, 12 i 17 ustawy, nie znajdziemy oparcia dla poglądu, wedle którego dla tego prawa czy sytuacji prawnej należałoby przyjąć kwalifikację ograniczonego prawa rzeczowego mającego źródło w *lex specialis*, mimo że treść art. 244 § 2 k.c. dopuszcza powstanie ograniczonych praw rzeczowych niezależnie od wyczerpującego katalogu tych praw, zawartego w art. 244 § 1 k.c. Przeciwno nawiązywaniu do argumentu wypływającego z art. 244 § 2 k.c. przemawia okoliczność, że ograniczone prawa rzeczowe nie mogą istnieć samodzielnie, lecz są związane z prawem własności, które w ściśle określony sposób ograniczają. Natomiast w rozważanych okolicznościach powstaje odrębna własność budynków w oderwaniu od stanu prawnego związanego z gruntem, a więc również odmiennie, niż to przewiduje art. 48 i 235 § 2 k.c.

Wybór właściwej kwalifikacji ma duże znaczenie dla prawidłowej wykładni przepisu z tego względu, że ustawa reguluje odrębną instytucję czy też sytuację prawną nie znaną naszemu ustawodawstwu. Ponieważ ustawa jest jednym z podstawowych aktów prawnych przebudowy rolnictwa, przeto ogólne założenia polityki agrarnej Państwa i sam cel ustawy muszą być brane pod uwagę przy wyborze kwalifikacji prawa do zatrzymania budynków. Zmierając do właściwego określenia tego prawa, można powiedzieć, że najwłaściwszą jego kwalifikacją będzie tylko ta, która znajdzie samoistne oparcie wyłącznie w ustawie. Dlatego prawo to należy określić, zgodnie z jej brzmieniem, jako „prawo zatrzymania budynków”. Powstanie tego prawa zależne jest tylko od woli rolnika przekazującego Państwu gospodarstwo. Z momentem wyrażenia woli oraz z chwilą przejścia nieruchomości przez Państwo, budynki stają się odrębnym od gruntu przedmiotem własności, w oderwaniu od stanu prawnego nieruchomości, na której zostały wzniesione. Oderwanie to ustawa akcentuje przez pominięcie określenia granic siedliska, niezbędnego do prawidłowego i bezkonfliktowego korzystania z budynków. Jest to niewątpliwie zamierzone rozwiązanie ustawodawcy, gdyż konstrukcja prawna związana z ustanowieniem odrębnej własności budynków ma w swej istocie charakter przejściowy, w zasadzie krótkotrwały, jeśli się uwzględni wiek właścicieli przekazujących gospodarstwa rolne za rentę. Nie można przecież generalnie zakładać, że obrót tymi budynkami będzie masowy, regułą bowiem będzie korzystanie z nich przez byłych właścicieli nieruchomości na czas ich życia w dotychczasowych warunkach środowiskowych. Stanowisko to ma uzasadnienie w celu ustawy, której myślą przewodnią jest szybka przebudowa społeczno-gospodarcza wsi. Nie mogłoby być zgodne z jej celami pozostawianie budynków w prywatnym obrocie i korzystanie z gruntu państwowego na dość długich okresach bez ekwiwalentu. Należy przy tym mieć na uwadze, że celem przebudowy jest także stworzenie wielkoobszarowej gospodarki rolnej, to zadanie zaś byłoby znacznie utrudnione w razie tolerowania obrotu budynkami jako przedmiotami odrębnej własności. Dlatego ustawodawca zdecydował się na najdalej idące uproszczenia rozwiązań prawnych. Sięganie do daleko posuniętego formalizmu prawnego, zwłaszcza do konstrukcji kodeksu cywilnego, miałyby się z ogólnymi założeniami ustawy, gdyż administracja państwowa byłaby wówczas uwikłana w stosunki majątkowe o nikłej wartości gospodarczej, co nie może być celem ustawy. Wprawdzie stosunki majątkowe normuje w zasadzie prawo cywilne, jednakże są one regulowane także przez inne dziedziny prawa, co ma miejsce głównie wówczas, gdy wymagania gospodarki planowej uzasadniają prowadzenie przez organy administracji państwowej określonej polityki rolnej.

Treść omawianego prawa polega na korzystaniu z budynków tak samo jak przy pełnym prawie własności, z tym jednak założeniem, że jest ono czasowo ograniczo-

ne w zasadzie na czas życia rolnika i jego małżonka. Ten podstawowy element znajduje szczególny wyraz w tym, że prawo to nie może być przedmiotem spadkobrania, rozporządzenie zaś nim jest ponadto ograniczone prawem pierwokupu lub wykupu przysługującym Państwu.

### 3. PRZESŁANKI WYGASNIĘCIA PRAWA ZATRZYMANIA BUDYNKÓW

#### a) Śmierć uprawnionych

Uprawnienie do świadczeń pieniężnych, to jest do renty, jak również do świadczeń w naturze, a mianowicie do działki gruntu, oraz prawo zatrzymania budynków przysługują obojgu małżonkom łącznie, niezależnie od istniejących między nimi stosunków majątkowych uregulowanych przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W razie śmierci jednego z małżonków pozostałemu przy życiu małżonkowi przysługują uprawnienia do renty w pełnej wysokości. W tym samym zakresie przysługuje uprawnienie do korzystania z działki. Pozostały przy życiu małżonek staje się wyłącznie uprawnionym podmiotem odrębnej własności budynków z mocy samej ustawy<sup>7</sup>, z tym tylko warunkiem, aby w dacie przekazywania gospodarstwa za rentę istniało małżeństwo pozostające we wspólności domowej, a przekazane gospodarstwo stanowiło główne źródło utrzymania małżonków.

W rozważanych więc okolicznościach nie mamy do czynienia ze spadkobraniec — ze względu na bezudziałowy i łączny charakter uprawnień obojga małżonków do świadczeń, jakie im przysługują w związku z przekazaniem Państwu gospodarstwa. Skoro uprawnienia określone w ustawie są uprawnieniami łącznymi, to celem takiego rozwiązania jest zapewnienie pełnych uprawnień, bez narażania rolnika na ich podział w razie śmierci jednego z małżonków.

Uprawnienie to wynika z prawotwórczego faktu, jakim jest przekazanie gospodarstwa rolnego na własność Państwa, a nie z faktu dziedziczenia. Może to skłaniać do przyjęcia, że pozostały przy życiu małżonek — w granicach swojego dożywotniego uprawnienia — może warunkowo rozporządzać budynkami bez konieczności uzyskania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Tę samą myśl wyraża wspomniana już uchwała Sądu Najwyższego.

Zbędne jest też stwierdzenie przez organ administracji rolnej przejścia całości uprawnienia na rzecz pozostałego przy życiu małżonka. Zbędność ta wynika z łącznego i bezudziałowego określenia uprawnień obojga małżonków w treści samej ustawy. Z przepisu art. 11 ustawy wyraźnie wynika, że budynki przechodzą na własność Państwa nie wcześniej niż z chwilą śmierci drugiego małżonka. Przepis ten daje podstawę do stwierdzenia, że ustawa wyczerpująco reguluje stosunki w zakresie własności budynków — nie tylko w stosunku do uprawnionych, ale także na wypadek ich śmierci. Dodatkowo należy podnieść, że z wyżej wskazanych przyczyn brak jest podstaw do konstruowania możliwości przedłużenia korzystania z odrębnej własności budynków przez osoby bliskie, które mieszały wspólnie 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 spadkowym czy też lokalowym. Jak już podkreślono, po śmierci właścicieli budynków budynki stają się *ex lege* własnością Państwa, a dla osób bliskich, pozostających we wspólności domowej z uprawnionymi, nie zostały w

<sup>7</sup> Por. E. Spirydowicz: Nowe ustawy rolne, Warszawa 1975, s. 180, 186—187.

ustawie zastrzeżone żadne dodatkowe uprawnienia; dlatego osoby te mogą je nadal zajmować, lecz na podstawie stosunku najmu lub bez tytułu prawnego.

### **b) Wykonanie prawa pierwokupu lub wykupu**

Rozporządzenie odrębną własnością budynków — odpłatne czy też nieodpłatne — zostało ograniczone prawem pierwokupu lub wykupu, jakie przysługuje Państwu. Pierwokup jest instytucją prawa cywilnego i ma charakter prawa względnego, jeśli wynika z czynności prawnej. Gdy natomiast prawo pierwokupu wynika z ustawy, jest ono obwarowane sankcją nieważności na wypadek bezwarunkowego rozporządzenia własnością. Rozporządzenie powinno mieć formę aktu notarialnego ze względu na przepis art. 158 k.c., ponieważ ustawa nie przewiduje żadnej innej szczególnej formy. Umowy przenoszące własność mogą być zawierane pod warunkiem zawieszającym, że Państwo nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu lub wykupu. Wykonanie tego prawa następuje przez złożenie oświadczenia naczelnika gminy. Wykonanie go powoduje przejście własności budynków na rzecz Państwa po cenie szacunkowej budynków przyjętej przez PZU, jeśli zaś budynki są zbywane za cenę niższą, to ta niższa cena może być wiążąca dla uprawnionego. Sporządzenie bezwarunkowej umowy powoduje jej bezwzględną nieważność. Nie wynika to z ustawy z dnia 29.V.1974 r., lecz z przepisu art. 599 § 2 k.c. w brzmieniu znówelizowanym przez ustawę z dnia 26.X.1971 r. zmieniającą 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. W razie nieważności umowy Państwo nie może wykonać prawa pierwokupu, gdyż warunkiem jego wykonania jest ważna umowa sprzedaży warunkowej. Jeżeli nie doszło do wykonania prawa pierwokupu wobec zawarcia bezwarunkowej umowy, to Państwo nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że umowa bezwarunkowa zawarta z osobą trzecią jest nieważna. Uzyskanie jednak takiego orzeczenia przez uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu nie powoduje automatycznie wejścia Państwa w uprawnienia zbywcy. Wywołać to może jedynie skutek w stosunkach stron umowy bezwarunkowej, gdyż nabywca może dochodzić zwrotu uiszczonej ceny.

Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwać Państwu, gdy budynki będą sprzedane na rozbiórkę ze względu na ich zupełną lub prawie zupełną amortyzację. Państwo w takim wypadku nie może mieć interesu w wykonaniu pierwokupu ze względu na znikomą wartość funkcjonalną i majątkową budynków. Z reguły są one niepotrzebne Państwu i innym jednostkom gospodarki społecznej, a koszt odzyskania materiałów z rozbiórki może niekiedy przekraczać ich wartość. Brak funkcjonalnej wartości budynków dla społecznego rolnictwa również przekreśla zainteresowanie się nimi organów państwowych, usunięcie zaś budynków z gruntu może się przyczynić w sposób naturalny do poprawy konfiguracji gruntów.

Ponieważ odrębna własność budynków między małżonkami kształtuje się bezudziałowo na rzecz obojga małżonków i przedmiot tej własności przysługuje uprawnionym łącznie, a w razie śmierci jednego z nich prawo to przysługuje w całości małżonkowi pozostałemu przy życiu — rozporządzenie budynkami na rzecz osób trzecich powinno być dokonane z udziałem obojga małżonków. Zasada ta wynika nie z przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, lecz z charakteru unormowań odnoszących się do własności budynków, uregulowanej w sposób szczególny w omawianej ustawie. Ten rodzaj unormowania wynika z prawotwórczego faktu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu, który to fakt rodzi uprawnienia do

świadczeń na rzecz obojga małżonków w sposób spójny, niezależnie od tego, czy przekazane gospodarstwo było przedmiotem wspólności ustawowej oraz czy stanowiło współwłasność, czy też odrębną własność jednego z nich. Jednakże w razie braku zgody jednego z małżonków, w celu skutecznego rozporządzenia własnością budynków dopuszczalne będzie sięganie do środka przewidzianego w art. 39 k.r.o. Pozostały przy życiu małżonek może rozporządzać budynkami tak, jak by był wyłącznie sam właścicielem — pod warunkiem, że naczelnik gminy nie podejmie decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

#### 4. ŚRODKI OCHRONY PRAWNEJ

Zasadą jest, że o przysługiwaniu środków ochrony prawnej i o ich rodzaju decyduje treść naruszonego prawa. Prawo zatrzymania budynków w rozumieniu omawianej ustawy z dnia 29.V.1974 r. jest prawem własności budynków w oderwaniu od stanu prawnego nieruchomości, na której budynki te są wzniesione. W wypadku naruszenia prawa własności podstawowymi roszczeniami, za pomocą których właściciel może poszukiwać ochrony, są: roszczenie windykacyjne, przewidziane dla sytuacji, w której właściciel jest pozbawiony posiadania rzeczy, i roszczenie negatoryjne, przysługujące przy innym naruszeniu prawa własności (art. 222 k.c.). Jednakże wydaje się, że nie można przyjąć, iż roszczenia te wyczerpują środki ochrony własności. Jest szereg innych uprawnień wypływających z własności, które niewątpliwie wiążą się z jej treścią. Treść własności budynków jednak nie jest równoznaczna z treścią własności budynków wraz z nieruchomościami przy pełnym prawie własności, ponieważ w takim wypadku, zgodnie z art. 48 k.c., budynki stanowią część składową nieruchomości i nie mogą być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych czy też odrębnej własności lokalu bądź własności budynków związanej z użytkowaniem wieczystym. Swoistość treści tego prawa wyłącza możliwość ochrony w drodze żądania rozgraniczenia, ponieważ celem tego postępowania jest ustalenie zakresu prawa własności nieruchomości, przy odrębnej zaś własności budynku stan taki nie zachodzi z braku przedmiotu. Właścicielowi budynków nie mogą również przysługiwać roszczenia z art. 154 § 2 k.c., ponieważ mury, płoty itp., znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do rozgraniczenia sfery władania nieruchomościami, a nie budynkami. Dlatego rolnik, który przekazał gospodarstwo Państwu za rentę, nie może domagać się od Państwa udziału w ponoszeniu kosztów utrzymania ogrodzeń czy innych podobnych urządzeń, gdyż nie ma on tytułu do roszczeń, które nie są związane z budynkiem, lecz wyłącznie z nieruchomością będącej własnością Państwa. Nie bez znaczenia dla tej kwestii jest okoliczność, że ustawa nie określa granic siedliska, na którym stoją budynki; granice korzystania z budynków określają tylko zasady współżycia społecznego.

Zagadnieniem najbardziej interesującym i mającym praktyczne znaczenie jest zagadnienie, czy właścicielowi budynków przysługiwać będzie prawo odbudowy budynków spalonych, skoro stosunek ubezpieczeniowy jest zawiązywany między właścicielem budynków a instytucją ubezpieczeniową. Istotą stosunku ubezpieczenia jest zapewnienie właścicielowi łagodniejszego znoszenia skutków wypadków losowych i istnieje nawet przymus ubezpieczenia. W tych warunkach nie ma podstaw do przyjęcia, aby rolnik był pozbawiony możliwości odbudowy spalonych budynków. Za takim rozwiązaniem przemawia w sposób niewątpliwy cel instytucji własności budynków, którym jest zapewnienie rolnikowi dożywotniego korzystania z budyn-



ków. Nie bez znaczenia jest treść art. 11 omawianej ustawy, który stanowi, że przy wykonywaniu prawa pierwokupu stosuje się stawki szacunkowe przyjęte przez PZU.

Przy innym rozwiązaniu stosunek ubezpieczeniowy byłby tylko dodatkowym obciążeniem, sprzecznym z celem ubezpieczenia; zniechęcałby rolników do przekazywania gospodarstw, co byłoby niezgodne z ogólnymi zasadami polityki agrarnej, która w szerokim ujęciu zmierza do przejmowania gospodarstw uprawianych ekstensywnie. Przyjęcie takiego rozwiązania nie stwarza niebezpieczeństwa, że rolnik będzie mógł skorzystać z roszczenia przewidzianego w art. 231 k.c. w razie wzniesienia nowego budynku na miejsce spalonego, gdyż zgodnie z treścią tego przepisu roszczenie takie przysługuje tylko posiadaczowi nieruchomości w dobrej wierze, a ponadto wartość budynku musiałaby być znacznie wyższa w stosunku do wartości gruntu. W świetle rozwiązań ustawowych nie mogą spełnić się obie przesłanki, ponieważ właściciel budynku nie jest posiadaczem nieruchomości, lecz tylko budynku, a ponadto zabudowa nie może dotyczyć działki, gdyż ustawa nie przewiduje jej wydzielenia ani określenia jej powierzchni. Oczywiście nowo wzniesiony budynek nie może w sposób znaczny odbiegać od budynku zaspokajającego potrzeby rolnika i jego rodziny, sam bowiem rolnik czy też jego rodzina poniesie ryzyko nakładów pieniężnych, które nie będą mogły ulec amortyzacji za życia uprawnionych do korzystania z budynków, przy sprzedaży zaś okoliczność ta nie będzie miała wpływu na wykonanie prawa pierwokupu lub wykupu budynku.

Niezależnie od ochrony petytoryjnej właścicielowi budynku przysługują roszczenia posesoryjne z art. 344 k.c.

JERZY KAPERA

## Problematyka prawna spłat w postępowaniu o dział spadku lub zniesienie współwłasności nieruchomości (Wybrane zagadnienia rolne)

*Stosownie do przepisów kodeksu cywilnego spłaty należne spadkobiercom gospodarstw rolnych lub współwłaścicielom nieruchomości rolnych powinny być określone w formie pieniężnej. Jednakże praktyka sądowa uznaje za dopuszczalne w pewnych sytuacjach przyznanie spłat w formie dożywotnich świadczeń niepieniężnych. Niniejszy artykuł poświęcony jest niektórym kwestiom, jakie powstają w tym przedmiocie.*

Sprawy gruntowe, a wśród nich sprawy o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne lub o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnych, w sposób istotny wpływają na kształtowanie struktury agrarnej. Wpływ ten polega głównie na tym, że z mocy orzeczeń sądowych powstają nowe jednostki produkcyjne bądź też sądy