

Franciszek Błahuta

Ograniczenia przeniesienia własności nieruchomości rolnej przy umowie o dożywocie

Palestra 12/1(121), 22-28

1968

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.

ków zespołu. Tym samym więc adwokat nie wykorzystujący urlopu traci znaczną część przypadającego mu dodatku.

Przy dokonywaniu rozliczeń z Funduszem Urlopowym należy pamiętać o tym, że w razie przejścia adwokata do innego zespołu w ciągu roku obliczeniowego kwoty potrącane z jego dochodów na rzecz Funduszu Urlopowego należy przekazać do nowego zespołu. Podobnie adwokat, który w wymienionym wyżej okresie przeszedł na rentę, otrzymuje dodatek mniejszy, obliczony w stosunku do liczby miesięcy przepracowanych w pełnym wymiarze w roku poprzedzającym podział.

W ten sposób wysuwany od wielu lat postulat objęcia adwokatury prawem do płatnego wypoczynku konstytucyjnie zagwarantowanego można uznać za zrealizowany, choć zdajemy sobie — oczywiście — sprawę z tego, że obecnego rozwiązania sprawy nie należy traktować jako ostatecznego i że trzeba dążyć do dalszego polepszania sytuacji w omawianej dziedzinie.

FRANCISZEK BŁAHUTA

Ograniczenia przeniesienia własności nieruchomości rolnej przy umowie o dożywocie

I. Jednym ze świadczeń należących do istoty umowy o dożywocie jest przeniesienie własności nieruchomości (art. 908 § 1 k.c.). Może to być każda nieruchomość, a zatem także rolna. W tym ostatnim wypadku (w praktyce przeważającym) stosuje się niewątpliwie również przepisy art. 160—166 k.c., które uzależniają przeniesienie własności nieruchomości rolnej od przewidzianych tam przesłanek. Natomiast w razie zobowiązania się nabywcy nieruchomości rolnej do obciążenia jej na rzecz zbywcy użytkowaniem (art. 908 § 2 k.c.) nie jest oczywiste, czy ustanowienie takiego użytkowania podlega, czy też nie podlega takim samym ograniczeniom jak przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części. Zagadnienie to było już przedmiotem rozważań w piśmiennictwie prawniczym, w judykaturze zaś znajdujemy rozstrzygnięcie dotyczące dożywocia spadkowego.

Na tych łamach chciałbym dorzucić swą wypowiedź w kwestii zastrzeżonego na rzecz zbywcy użytkowania oraz poruszyć niektóre zagadnienia wyłaniające się na tle stosowania ograniczeń przeniesienia własności nieruchomości rolnej do umowy o dożywocie, które to zagadnienia mają znaczenie szersze, gdyż związane są również z innymi umowami zdolnymi do przeniesienia własności nieruchomości rolnej.

II. Jeżeli przedmiotem umowy o dożywocie jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej, a nabywcą jest osoba fizyczna, musi ona mieć — stosownie do art. 160 § 1 k.c. — kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Kwalifikacje

takie posiada — jak to wynika z § 3 rozporz. Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. (Dz. U. Nr 45, poz. 304; rozporządzenie nazywane będzie dalej „rozp. wyk.”) w związku z art. 160 § 1 i 3 k.c. — ten kto, ukończył szkołę rolniczą lub kurs przysposobienia rolniczego albo jest praktycznie przygotowany do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Okoliczności tych nie można jednak udowodniać w sposób dowolny ani też ich istnienia nie może przyznać skutecznie druga strona. Dowodem są dokumenty wymienione w § 3 rozp. wyk. (świadcstwo lub zaświadczenie).

Zarówno z celu przepisu art. 160 k.c., jak i jego treści wynika, że posiadanie kwalifikacji ma być wykazane już przy spisaniu aktu notarialnego, obejmującego umowę o skutku zobowiązującym i rozporządzającym (art. 155 § 1 k.c.). Z tego względu notariusz powinien zażądać dowodu kwalifikacji, a jeśli brak jest tego dowodu, odmówić sporządzenia aktu (art. 15, 16 i 25 prawa o notariacie). W razie zaś przedstawienia dowodu notariusz powinien go powołać w treści aktu lub dołączyć do niego (por. art. 37 § 1 i 2 pr. o not.). Jest to istotna jego część, której brak powoduje wadliwość formalną aktu notarialnego mającego przenieść własność nieruchomości rolnej.

Wadliwość ta, której ze względu na założenia ograniczeń nie można nie doceniać, jest przeszkodą do przeniesienia własności nawet wówczas, gdy nabywca w rzeczywistości ma kwalifikacje. Dopóki ich bowiem nie wykazał, istnieje domniemanie, że ich nie posiada. Jeżeli zaś nabywca w rzeczywistości nie ma kwalifikacji, skutek rozporządzający w ogóle nie może nastąpić, a to wskutek braku zdolności prawnej do nabycia własności nieruchomości rolnej.

W literaturze wypowiedziano pogląd, że jeśli nabywca ma kwalifikacje, a tylko nie przedstawił stosownych dowodów, to czynność prawna jest ważna, jednakże nie będzie można wpisać nabywcy do księgi wieczystej ani złożyć aktu do zbioru dokumentów, dopóki wymagany dowód nie zostanie złożony.¹ Pogląd ten wymaga moim zdaniem — w celu uniknięcia nieporozumień — wyjaśnienia, że czynność prawna jest wprawdzie ważna, ale na razie nie ma skutku rozporządzającego. Zgodzić się można, jak się wydaje, z zapatrywaniem, że do wywołania skutku rozporządzającego (przeniesienia) wystarcza w tej sytuacji przedstawienie dowodu w postępowaniu wieczysto-księgowym bez potrzeby zawarcia dodatkowej umowy z art. 156 k.c. przenoszącej własność lub spisania uzupełniającego aktu notarialnego stwierdzającego wykazanie kwalifikacji. Rzecz jasna, te ostatnie możliwości zawsze stoją otworem.

Gdyby przedmiotem umowy były nieruchomości, z których jedna jest rolna, a druga nie ma tego charakteru, nabywca zaś nie posiadał kwalifikacji, to nieważnością byłaby dotknięta wprawdzie tylko część czynności prawnej, jednakże niemal zawsze wynikać będzie z okoliczności, że bez przeniesienia obu nieruchomości umowa nie zostałaby zawarta. Z reguły zatem będzie podstawa do uznania całej czynności za bezskuteczną (por. art. 58 § 3 k.c.).

Nabywcą na podstawie umowy o dożywocie może być również osoba prawna, ale jeżeli jest nią jednostka organizacyjna niepaństwowa, to do przeniesienia własności potrzeba zezwolenia organu państwowego, mianowicie prezydium rady narodowej (rady narodowej miasta stanowiącego powiat lub dzielnicowej rady narodowej miasta wyłączonego z województwa), właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości (art. 909 k.c. i § 1 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 1964 r. — Dz. U. Nr 47, poz. 318). Nasuwa się pytanie, czy prócz

¹ Por. J. S. Piątowski w pracy zbiorowej (Błahuta, Piątowski, Policzkiewicz): *Gospodarstwa rolne, Obrót — Dziedziczenie — Podział*, Wydawnictwo Prawnicze 1967, s. 54.

tego zezwolenia konieczne jest zezwolenie przewidziane w art. 160 § 2 k.c. w wypadku, gdy nieruchomości jest rolna. Odpowiedź negatywna nie powinna być kwestionowana², jeśli się zważy, że zezwolenie, o którym mowa w art. 909 k.c., dotyczy każdej nieruchomości i że wydaje je prezydium (organ kolegialny), gdy tymczasem do wydania zezwoleń z art. 160 § 2 k.c. właściwy jest organ do spraw rolnych (podległy prezydium), przy czym § 4 rozp. wyk. zawiera zastrzeżenie, że organ ten jest właściwy tylko wówczas, gdy przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Nie ulega wątpliwości, że przepisy rozporządzenia RM z dnia 16 grudnia 1964 r. są właśnie takimi przepisami szczególnymi. Przewidują one kompetencje samego prezydium, które rozpoznając sprawę, bierze pod uwagę wszystkie jej aspekty, w tym również charakter rolny nieruchomości.

III. W związku z maksymalnymi normami obszarowymi określonymi w art. 16r k.c. powstaje zagadnienie, jaki wpływ na losy umowy o dożywocie ma przekroczenie norm wskutek zawarcia takiej umowy.

Przede wszystkim trzeba odpowiedzieć na pytanie, czy przekroczenie norm pociąga za sobą nieważność umowy. Sformułowanie przepisu nie daje podstawy do udzielenia odpowiedzi twierdzącej. Mimo przekroczenia normy umowa przenosi własność, natomiast sankcją jest inny skutek (por. art. 58 § 1 k.c.), a mianowicie możliwość przejścia nadwyżki obszaru na własność Państwa bez odszkodowania, w stanie wolnym od obciążeń (z wyjątkiem obciążeń z tytułu służebności grunтовых). Sankcja ta byłaby niezrozumiała, gdyby umowa nie przenosiła własności. Notariusz obowiązany jest pouczyć strony o skutkach przekroczenia normy (art. 16r pr. o not.), nie może jednak odmówić spisania aktu, w wyniku którego nastąpiłoby przekroczenie.

Jeżeli właściwy organ nie skorzysta z możliwości przejścia nadwyżki na własność Państwa, nie powstają dla stron żadne komplikacje. Sytuacja staje się jednak groźna zarówno dla nabywcy, jak i zbywcy, gdy organ zamierza skorzystać z uprawnienia. Stosownie do § 6 ust. 3 rozp. wyk. nadwyżka obszaru może być przejęta z nieruchomości nabywanej lub stanowiącej już własność nabywcy. Jeśli przejmuje się nadwyżkę z innej nieruchomości, a nie z nabywanej, nie ma to żadnego ujemnego skutku prawnego dla dożywotnika, gdyż obciążenie nieruchomości prawem dożywocia istnieje nadal, a nabywca nie może się zwolnić od swego zobowiązania na tej podstawie, że majątek jego uległ zmniejszeniu o nadwyżkę. Niemniej jednak w związku z tym zmniejszeniem mogą się zrodzić u nabywcy opory przeciwko należytemu spełnianiu zobowiązania względem zbywcy, faktycznie więc skutek może być ujemny.

W razie przejścia nadwyżki z nieruchomości objętej umową o dożywocie, gdy nadwyżką tą będzie cała ta nieruchomość, wygasłoby obciążenie jej prawem dożywocia i pozostałaby tylko osobista odpowiedzialność nabywcy, co znacznie pogorszyłoby pozycję dożywotnika, zwłaszcza wtedy, kiedy do treści prawa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.) należy użytkowanie, służebność mieszkania lub inna służebność osobista. Poruszone ostatnio konsekwencje prawne zmuszają do podjęcia próby zwięźającej wykładni art. 16l § 1 zd. 2 k.c. w sensie ograniczenia możliwości przejścia. Mianowicie należałoby przyjąć, że sankcja ta, jako skierowana głównie przeciwko zbywcy, nie powinna być zastosowana wówczas, gdy ogranicza w sposób istotny prawa zbywcy. Jest to szczególnie ważne dla umowy o dożywocie, której reglamentacja prawna nacechowana jest silną tendencją do daleko idącej ochrony dożywotnika. W tych zaś wypadkach, w których przejście nadwyżki nie naruszałoby

² Tak samo J. S. Piątowski, op. cit., s. 79 i 80.

praw dożywotnika, należałoby mimo to postulować, aby organ³ orzekający zrezygnował w ogóle z możliwości przejęcia, co niewątpliwie odpowiadać będzie wskazówkom zawartym w § 16 instrukcji nr 14 Ministra Rolnictwa z dnia 31 grudnia 1964 r. (Dz. Urz. Min. Roln. z 1965 r. Nr 1, poz. 1).

IV. Jeżeli umową o dożywocie objęto wszystkie nieruchomości rolne zbywcy lub wszystkie jego nieruchomości stanowiące jedno gospodarstwo rolne w rozumieniu § 2 rozp. wyk., przeniesienie własności tych nieruchomości nie powoduje, rzecz jasna, podziału gospodarstwa rolnego. Przepisy art. 163 k.c. są wówczas nieaktualne: Inaczej natomiast przedstawia się sprawa, gdyby w wyniku umowy o dożywocie miało dojść do podziału gospodarstwa rolnego zbywcy. Warunki dopuszczalności takiego podziału normują art. 163 i 166 k.c., których omówienie przekraczałoby ramy i cele niniejszych rozważań. Chciałbym jednak poczynić tu jedną tylko uwagę.

Otóż jeżeli w wyniku umowy ma nastąpić podział gospodarstwa rolnego, to potrzebna jest wykonalna decyzja właściwego do spraw rolnych organu rady narodowej (art. 165 k.c. i § 11 ust. 1 rozp. wyk.) stwierdzająca, że zamierzony podział zgodny jest z przepisami o normach obszarowych. Nasuwa się pytanie, w jaki sposób notariusz ma upewnić się, czy umowa w ogóle zmierza do podziału, a w związku z tym — czy potrzebna jest decyzja. Czy notariusz może poprzestać na oświadczeniu stron wyłączającym podział, czy też powinien mimo to (art. 15 pr. o not.) żądać odpowiedniego dowodu. W przepisach nie ma na to pytanie wyraźniej odpowiedzi. Moim zdaniem jeżeli notariusz nie jest w stanie sprawdzić sam dostępnymi mu normalnie środkami prawdziwości oświadczenia, to powinien zażądać odpowiedniego zaświadczenia organu właściwego do wydania decyzji, stwierdzającego zbędność jej wydania w danej sprawie.

V. Zagadnienie, czy do obciążenia nieruchomości rolnej użytkowaniem na rzecz zbywcy (art. 908 § 2 k.c.) stosować należy takie same ograniczenia jak do przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części, wiąże się z wykładnią art. 245 § 1 k.c. i ze stosunkiem tego przepisu do art. 908 § 2 k.c.

Co do wykładni art. 245 § 1 k.c., to cytowana już instrukcja nr 14 Min. Roln. wypowiada w § 11 bez żadnych zastrzeżeń pogląd, według którego do ustanowienia użytkownika nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, a zatem użytkownikiem nieruchomości rolnej może być tylko osoba posiadająca kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, a jeżeli użytkowanie dotyczy części nieruchomości rolnej — mają zastosowanie przepisy o normach obszarowych (norma podstawowa oraz normy minimalne). Przepisy instrukcji nie mają zapewne charakteru tak zwanej wykładni autentycznej, nie są ustawą ani rozporządzeniem wykonawczym, nie wiążą więc w żadnym wypadku sądów, które mogą zająć inne stanowisko i nie podzielić powyższej wykładni. Dotychczas brak takich wypowiedzi Sądu Najwyższego, które by można było uznać za potwierdzenie lub odrzucenie poglądu instrukcji. Są wprawdzie wspomniane na wstępie orzeczenia dotyczące dożywocia spadkowego, ale mają one znaczenie raczej dla wykładni art. 908 § 2 aniżeli art. 245 § 1 k.c. (treść istotną tych orzeczeń podaje się niżej pod VI).

Nie brak natomiast na ten temat głosów w piśmiennictwie prawniczym. Jeden z nich³ w istocie powtarza tylko pogląd instrukcji bez żadnych uwag. Drugi⁴

³ Por. S. Cichosz i T. Szawłowski: *Prawa rzeczowe ograniczone*, wyd. Zrzeszenie Prawników Polskich 1965/66, s. 16.

⁴ Por. S. Breyer: *Przeniesienie własności nieruchomości*, Wydawnictwo Prawnicze 1966, s. 242, 243.

uważa wyjaśnienia zawarte w § 11 instrukcji za „urzędową, wiążącą interpretację”, ale wyraża wątpliwości co do trafności wyjaśnienia. Inny znowu⁵ skłania się do poglądu wyłączającego ograniczenie. Wolno wobec tego stwierdzić, że pogląd reprezentowany w instrukcji budzi w dotychczasowej literaturze raczej zastrzeżenia.

Chciałbym przyłączyć się do głosów dezaprobujących. Jeżeli chodzi o argument ściśle jurydyczny przemawiający za takim głosem, to trzeba przypomnieć sformułowanie art. 234 k.c. Mimo że nakazuje on stosować do oddania terenu państwowego w użytkowanie wieczyste odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, to jednak sam ustawodawca nie uważał, by sformułowanie to obejmowało również ograniczenia z art. 160 i nast. k.c., skoro w art. XX przepisów wpraw. k.c., nowelizując ustawę z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159), postanowił w ustępie 4, że do ustanowienia użytkowania wieczystego terenu stanowiącego gospodarstwo rolne stosuje się przepisy o normach obszarowych i kwalifikacjach potrzebnych do nabycia nieruchomości rolnej. W tych warunkach trudno w brzmieniu art. 245 § 1 k.c. stanowiącym, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, widzieć treść szerszą od przywiązanej do art. 234 k.c. Jeśli w normach regulujących instytucję użytkowania brak takiego przepisu, jakim uzupełniono art. 234 k.c., to włączanie w ramy art. 245 § 1 k.c. ograniczeń właściwych do przeniesienia własności nosi znamiona wykładni *contra legem*, chyba że są nie nasuwające żadnej wątpliwości podstawy do przypisania ustawodawcy oczywistego przeoczenia albo że niestosowanie do użytkowania wspomnianych ograniczeń naruszałoby zasady ustroju i cele Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (art. 4 k.c.). W tym względzie potrzebne są nieco szersze rozważania.

Przed wszystkim uwypuklić należy istotne dla interesującego nas zagadnienia różnice między użytkowaniem wieczystym a użytkowaniem. Każde z nich jest wprawdzie prawem rzeczowym, ale użytkowanie wieczyste zbliżone jest bardzo do własności i nie zostało zaliczone do ograniczonych praw rzeczowych. Użytkowanie wieczyste jest wprawdzie ograniczone w czasie, jednakże czas jego trwania w zasadzie nie może być krótszy niż 99 lat, przy czym istnieje możliwość przedłużenia tego czasu (por. art. 236 k.c.), gdy tymczasem użytkowanie wygasa najpóźniej ze śmiercią użytkownika (art. 266 k.c.). Pierwsze jest prawem przenośnym (art. 237 k.c.), drugie niezbywalnym (art. 254 k.c.). Już w świetle podkreślonych wyżej cech użytkowania wieczystego postulat zrównania tego prawa pod względem ograniczeń z art. 160 i nast. k.c. z prawem własności narzucał się z oczywistą koniecznością. Pominięcie bowiem tych ograniczeń w użytkowaniu wieczystym prowadziłoby do takiego samego zagrożenia celów polityki agrarnej jak nierespektowanie ich przy przeniesieniu własności.

Wypada dodać w tym miejscu, że pojęcie rozdrobnienia gospodarstwa czy nieruchomości rolnych właściwe jest z istoty rzeczy tylko przeniesieniu własności. Nie ma rozdrobnienia w jurydycznym znaczeniu tego słowa, jeśli nie następuje żadna zmiana co do podmiotu własności tych nieruchomości. Dlatego też także przy oddaniu nieruchomości rolnych w użytkowanie wieczyste nie dałoby się jeszcze z samego pojęcia rozdrobnienia wysnuć wniosku o konieczności stosowania ograniczeń przewidzianych dla przeniesienia własności, skoro pod względem podmiotowym własność pozostaje bez zmian. W związku z tym rozciągnięcie ograniczeń na wieczyste użytkowanie musiało być wyraźnie wypowiedziane i tak się też stało.

Jak już wspomniano, art. 245 § 1 k.c., dotyczący m. in. użytkowania, nie zawiera

⁵ Por. J. S. Piątkowski: op. cit., s. 38.

takiego rozciągnięcia w ogóle, a tym bardziej wyraźnego. Czy jest to oczywiste przeoczenie lub niedopatrzenie? Wydaje się, że nie, a to z przyczyn następujących. Uwypuklone wyżej różnice między użytkowaniem wieczystym a zwykłym użytkowaniem przemawiają raczej przeciw, a nie za koniecznością zrównania użytkowania pod względem ograniczeń art. 160 i nast. k.c. z prawem własności. Niezbywalność i — o wiele dalej idący, niż ma to miejsce w wieczystym użytkowaniu — przemijający charakter prawa uchylają konieczność ustanowienia rygorystycznych ograniczeń właściwych przeniesieniu własności. Jeżeli zaraz po wejściu w życie ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 28, poz. 168) napotykałyśmy postulaty wypowiedziane się za stosowaniem tych ograniczeń również do użytkowania, a nawet do dzierżawy nieruchomości rolnych, przy czym tendencja ta do dzisiaj jeszcze nie zamarła, to źródłem jej jest zapewne nie prawne, lecz ekonomiczne pojęcie rozdrobienia. Rozumuje się w tym aspekcie w ten sposób, że rozwój produkcji rolnej i żywotność gospodarstw rolnych zagrożone są realnie również przy użytkowaniu w razie nieprzestrzegania przesłanek właściwych przeniesieniu własności. Jakkolwiek nie da się zaprzeczyć, że u podstaw ograniczeń ustanowionych dla przeniesienia własności nieruchomości rolnych leży wspomniany względ ekonomiczny, to jednak nie wolno nie dostrzegać, że w zasadzie stopień i zakres zagrożenia celom polityki agrarnej jest przy użytkowaniu — w porównaniu z wieczystym użytkowaniem, a tym bardziej z własnością — nieproporcjonalnie mniejszy. Z drugiej strony trzeba tu mieć na uwadze, że między użytkowaniem a dzierżawą nieruchomości rolnych w istocie rzeczy nie ma różnicy gospodarczej (choć jedno z nich należy do praw podmiotowych bezwzględnych, a drugie względnych), jest zaś chyba poza wszelką dyskusją, że do dzierżawy nieruchomości rolnych nie stosuje się przepisów o normach obszarowych i kwalifikacjach potrzebnych do nabycia nieruchomości rolnej.

W świetle przytoczonych rozważań wykładnię art. 245 § 1 k.c., jaką sugeruje § 11 cyt. instrukcji nr 14 należy odrzucić, jako niedostatecznie uzasadnioną, i traktować ją jako postulat *de lege ferenda*. Postulatu tego, jeśli by nawet odpowiadał on potrzebom polityki agrarnej, nie wolno realizować w drodze wykładni *contra legem*, lecz trzeba całą rzecz pozostawić do decyzji ustawodawczej. Byłoby również niewłaściwe szukanie oparcia w art. 4 k.c. dla wykładni reprezentowanej instrukcji — z tym uzasadnieniem, że niestosowanie ograniczeń przy ustanowieniu użytkowania byłoby połączone z ujemnym wpływem na produkcję rolną. Musiałoby być oczywiście, że zagrożenie interesów gospodarczych jest tak wielkie jak przy własności i wieczystym użytkowaniu, takiej zaś oczywistości, jak to wynika z poprzedzających wywodów, nie da się przyjąć.

VI. Powracając do użytkowania, o którym mowa w art. 908 § 2 k.c., jeżeli uzna się powyższe wywody (V) za przekonujące, to wówczas nie ma zagadnienia prawnego budzącego wątpliwości. Sprawa jest jasna. Gdyby nawet co do wykładni art. 245 § 1 k.c. można było podzielić stanowisko zajęte w § 11 cyt. instrukcji, to nie daje to podstawy do stosowania wspomnianych ograniczeń do użytkowania zastrzeżonego w umowie dożywocia. W wypowiedziach literatury na temat wykładni art. 908 § 2 k.c.⁶ przebija jednomyślny pogląd, według którego przy ustanowieniu

⁶ Por. W. Zabagło: Treść dożywocia w kodeksie cywilnym, NP 1966 nr 9, s. 1083; W. Hans: Dożywocie w nowym kodeksie cywilnym, NP 1965 nr 14, s. 381; S. Madaj: Umowa o dożywocie pod rządem kodeksu cywilnego, NP 1966 nr 4, s. 336—337; J. S. Piątkowski: op. cit., s. 38—39; Por także A. Stelmachowski: Nieformalny obrót ziemią, PUG 1967, nr 2, s. 52—57 oraz J. Paliwoda: Czas uporządkować żywotne sprawy wsi, PiZ nr 16/1966.

przewidzianego w tym przepisie użytkowania nie wchodzi w ogóle w rachubę przestrzeganie norm obszarowych. Uzasadnienie tego poglądu jest u poszczególnych autorów nieco odmienne, nie osłabia to jednak w niczym ostatecznego wyniku, zaakceptowanego także przez Ministerstwo Rolnictwa i Ministerstwo Sprawiedliwości⁷.

Jeśli idzie o orzecznictwo Sądu Najwyższego, to przypomnieć trzeba dwa orzeczenia dotyczące spadkobiercy (małżonka), któremu z mocy art. 232 k.c. Kr. P. przypadła część spadku dożywotniego użytkowania. W pierwszym z tych orzeczeń (z dnia 22.IX.1964 r. III CR 201/64 — OSNCP 1965/11/187), wydanym przed wejściem w życie art. 908 k.c., ale już pod rządem przepisów ograniczających podział gospodarstwa rolnego, Sąd Najwyższy — w związku z działem spadku — stwierdził, że jeżeli wydzielenie dożywotnikowi (art. 232 k.c. Kr. P.) gruntów w naturze naruszałoby podstawowe normy obszarowe, to wówczas dopuszczalne jest zasądzenie dożywotnikowi stosownej renty w zamian za użytkowanie. W drugim orzeczeniu (z dnia 21.VI.1966 r. I CR 343/66 — OSNCP 1967/2/31) Sąd Najwyższy zajął wręcz przeciwne stanowisko wyjaśniając, że wydzielenie dożywotnikowi na podstawie art. 232 k.c. Kr. P. części gruntu na użytkowanie nie wymaga zachowania podstawowej normy obszarowej, a przyznanie mu w zamian tego odpowiedniej renty lub spłaty jest dopuszczalne tylko za jego zgodą. W uzasadnieniu tego orzeczenia powołany jest między innymi artykuł 908 § 2 k.c. z podkreśleniem, że kodeks cywilny nie wprowadza żadnych ograniczeń obszarowych, gdy chodzi o ustanowienie przewidzianego w tym przepisie użytkowania.

Spodziewać się należy, że pogląd ten, zgodny z przedstawionym wyżej stanowiskiem wyrażonym jednomyślnie w literaturze, utrzyma się w judykaturze.

Wypada zaznaczyć, że wspomniane wyżej wypowiedzi rozważają zagadnienie z punktu widzenia dopuszczalności podziału (norm obszarowych), nie wypowiadają się zaś co do posiadania kwalifikacji przez zbywcę. Niepodobna przyjąć, by mimo nieobowiązania ograniczeń z art. 163 i 164 k.c. miało obowiązywać ograniczenie z art. 160 § 1 k.c. Poza tym niemal zawsze zbywca ma kwalifikacje (przynajmniej praktyczne), a choćby nawet ich dotychczas nie posiadał, byłoby rzeczą niezrozumiałą wymaganie ich w sytuacji, gdy wyzbywa się własności nieruchomości, a zachowuje tylko część do użytkowania.

Reasumując należy stwierdzić, że użytkowanie przewidziane w art. 908 § 2 k.c. nie podlega ograniczeniu z art. 160 i nast. k.c., choćby się nawet przyjęło pogląd, według którego art. 245 § 1 k.c. nakazuje stosowanie tych ograniczeń również do użytkowania. Odmienne wykładnia art. 908 § 2 k.c. przekreśliłaby praktycznie w zupełności cel tego przepisu.

⁷ Por. pismo Ministerstwa Rolnictwa z dnia 8 grudnia 1965 r. nr Ur. Og. 003-54.