

Jan Szachułowicz

Nabycie własności nieruchomości rolnej przez małżonka na podstawie art. 231 k.c.

Palestra 18/8-9(200-201), 14-25

1974

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.

nich doniosłym „wyposażeniem” w każdej pracy. Dlatego też, jak sądzę, mamy pełne prawo zaliczać do „wybitnych” adwokatów tych wszystkich, którzy byli adwokatami, choćby ową wybitność zdobyli raczej poza działalnością adwokacką.

Krótkie wnioski

Nie mnożąc dalszych prób zbliżenia się do definicji pojęcia „adwokat polski”, musimy stwierdzić, że ostre w sensie logicznym określenie tego pojęcia stwarza znaczne trudności, zwłaszcza gdy mamy użyć tego pojęcia do rozpatrywania problemów historycznych adwokatury. Najłatwiejsze, formalne (na wpisie czy nominacji oparte) rozwiązywanie tej kwestii nie zawsze jest możliwe, a nigdy w gruncie rzeczy nie będzie mogło zadowolić.

Nie dysponując jednym i jednoznacznym sposobem oznaczenia tego pojęcia, musimy z konieczności posługiwać się jednocześnie i subsydiarnie kilku naraz kryteriami.

O znamienu więc „polskości” adwokata powinien decydować stopień związania określonego adwokata z polskim lub na terenie polskim wykonywanym wymiarem sprawiedliwości bądź też stopień związania adwokata ze sprawami polskimi lub interesami ludności polskiej.

JAN SZACHUŁOWICZ

Nabycie własności nieruchomości rolnej przez małżonka na podstawie art. 231 k.c.

Opracowanie zajmuje się realizacją roszczenia z art. 231 k.c. na tle małżeńskich stosunków majątkowych w odniesieniu do nieruchomości rolnych. Przedstawia stosunek art. 163 k.c. do art. 231 k.c., a następnie — zakres przedmiotu podlegającego wykupowi w stosunkach pomiędzy indywidualnymi rolnikami a Skarbem Państwa i spółdzielniami produkcyjnymi. Poza tym zajmuje się także oceną wartości zabudowy i gruntu.

1. UWAGI WSTĘPNE

Punktem wyjścia do rozważań nad kwestią związaną z nabyciem własności nieruchomości rolnej w trybie określonym w art. 231 k.c. jest uświadomienie sobie, że realizacja tego roszczenia przez wierzyciela —

podobnie jak instytucja zasiedzenia — ma na celu ochronę interesu społecznego oraz interesu posiadacza. Powyższe interesy są ze sobą zbieżne i wyrażają się w tym, że rozciąganie zasady *superficies solo cedit* na każdy wypadek wzniesienia budowli na cudzej nieruchomości jest niekiedy połączone z rażącym naruszeniem poczucia sprawiedliwości. Ustawodawca, mając powyższe na uwadze, przewidział dla określonych sytuacji wzniesienia budynku skonkretyzowanej przesłankami przepisu art. 231 k.c. możliwość nabycia zabudowanego gruntu — za odpowiednim wynagrodzeniem — przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze w razie istnienia dysproporcji między wartością budynku a wartością gruntu.

Z punktu widzenia społecznego i ekonomicznego powyższe rozwiązanie zostało uznane za prawidłowe. Nie do pomyślenia jest bowiem, by wnoszący budowlę na powierzchni lub pod powierzchnią cudzego gruntu i działający w przekonaniu, że nie narusza niczyich praw, przysparzał korzyści majątkowej formalnemu właścicielowi — bez żadnego tytułu prawnego. Funkcja prawa w Polsce Ludowej, w szczególności w odniesieniu do indywidualnych gospodarstw rolnych, polega głównie na ochronie rzeczywistych stanów faktycznych, z którymi wiąże się взгляд na produkcję rolną, a nie stanów czysto formalnych, wynikających z prawa własności wykonywanego w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Ma to swoje oparcie w tym, że wzniesienie budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie może wchodzić w grę nie tylko przy przekroczeniu nieprawidłowo utrwalonej granicy, ale między innymi także w braku zainteresowania gospodarowaniem ziemią na obszarach należących do osób, przeciwko którym może być kierowane roszczenie z art. 231 k.c. Nie muszą to być tylko wypadki, kiedy tytuł władania ziemią był wadliwy. Najczęściej będą tu występować stany faktyczne związane z dziedziczeniem posiadania w przekonaniu, że posiadanie opiera się na tytule, którego w rozumieniu prawa w ogóle nigdy nie było, jak np. w stosunkach wynikających z wdzięczności za opiekę nad właścicielem albo z rzekomego spadkobrania czy zapisu. Nieskorzystanie przez właścicieli czy ich następców prawnych we właściwym czasie z przysługującej im ochrony negatoryjnej (art. 222 § 2 k.c.), posesoryjnej (art. 344 k.c.) czy szczególnej posesoryjno-zabezpieczającej (art. 347 k.c.) pociąga za sobą *sui generis* sankcję w stosunku do właściciela przez realizację przepisu art. 231 k.c.

Przedstawienie rozważań na temat kolejnych przesłanek przepisu art. 231 k.c. nie wydaje się uzasadnione. Operowanie nimi będzie się opierać na założeniu, że są to na ogół pojęcia znane. Wywodom natomiast będą poddane tylko kwestie wiążące się z realizacją uprawnień wynikających z art. 231 k.c. na tle małżeńskich stosunków majątkowych w odniesieniu do nieruchomości rolnych.

W tak ograniczonym zakresie, zdeterminowanym profilem całości opracowania, też może się wyłonić wiele spornych i doniosłych problemów.

2. NABYCIE GRUNTU W MAŁŻEŃSKICH STOSUNKACH MAJĄTKOWYCH

Przystępując do wywodów na ten temat, należy stwierdzić, że praktycznie ewentualność stosowania przepisu art. 231 k.c. może zachodzić w następujących stanach faktycznych:

- 1) gdy grunt zabudowany stanowi własność osoby trzeciej, a oboje małżonkowie są samoistnymi posiadaczami łącznymi i również oboje wnoszą budowlę ze środków pochodzących z dorobku;
- 2) gdy grunt zabudowany stanowi własność osoby trzeciej, a tylko jeden z małżonków jest posiadaczem samoistnym i on to właśnie ze środków pochodzących z majątku odrębnego wznosił budowlę;
- 3) gdy grunt stanowi własność osoby trzeciej, a zabudowy dokonali wspólnie małżonkowie pozostający w rozdzielności majątkowej;
- 4) gdy jeden z małżonków dokonał zabudowy — za środki pochodzące z majątku odrębnego — na gruncie należącym do wspólności ustawowej;
- 5) gdy jeden z małżonków dokonał zabudowy — za środki pochodzące z majątku odrębnego — na gruncie należącym do majątku odrębnego drugiego małżonka.

W pierwszej sytuacji uprawnienie do wykupu nieruchomości będzie wchodzić do majątku dorobkowego, gdyż jednocześnie zachodzą przesłanki z art. 32 § 1 k.r.o. i z art. 231 k.c. Będzie to bezsporny przykład wykupu na zasadach wspólności ustawowej. Oboje bowiem małżonkowie znajdują się w pozycji niepodzielnego wierzyciela uprawnionego do realizacji roszczenia. Dla nabycia na tych zasadach nie muszą być spełnione jednocześnie wszystkie przesłanki z art. 231 k.c. po stronie obojga małżonków, nie muszą też one występować w czasie trwania małżeństwa. Wystarczy, gdy w posiadanie samoistne wszedł tylko jeden z małżonków w dobrej wierze, zanim powstała wspólność ustawowa, albowiem posiadanie samoistne, aczkolwiek ma wartość majątkową, stanowi z reguły sposób nieodpłatnego nabycia władztwa, gdyż z reguły następuje ono bez podstawy prawnej bądź w następstwie spadkobrania lub umów zobowiązaniowych nie łączących się z odpłatnością. Dlatego posiadanie takie nie może być przedmiotem jakichkolwiek rozliczeń pieniężnych między małżonkami. Wskutek powstania wspólności małżonek wchodzi w uprawnienie drugiego małżonka w zakresie samoistnego posiadania w dobrej wierze. Powstanie tej wspólności powoduje automatyczne przekształcenie się tego posiadania w samoistne współposiadanie łączne obojga małżonków w dobrej wierze. Uzasadnienie tej tezy ma swoje oparcie w następującym rozumowaniu:

W zasadzie każdy skutek prawny najdalej idący, przywiązany do faktycznego władztwa a powstały w czasie wspólności, wchodzi w skład dorobku. Dlatego dopuszczalne jest również, by omawiany skutek, związany z samym podmiotowym przekształceniem się posiadania, również wchodził do dorobku. Skoro w rozumieniu art. 32 § 1 k.r.o. władztwo faktyczne jednego z małżonków może być przesłanką nabycia prawa podmiotowego dla obojga, to nie ma żadnych racji logicznych, aby wcześniej nie mogło nastąpić przekształcenie posiadania jednego z nich na samoistne posiadanie łączne, tj. obojga małżonków. Przy takim rozumowaniu czynnik woli małżonka w procesie tego przekształcania może się okazać zbędny, jak również bezprzedmiotowa wydaje się w takim wypadku teoretyczna dopuszczalność przyjęcia, że jeden z nich może się znajdować w pozycji samoistnego posiadacza, a drugi w pozycji zarządcy w zakresie faktycznego władztwa nad rzeczą. Przekształcenie takie w zasadzie nie

ma znaczenia dla nabycia własności rzeczy na podstawie art. 231 k.c., podobnie jak nie ma tu znaczenia także okoliczność, który z małżonków dokonuje zabudowy. Istotne jest, aby zabudowy dokonano z majątku wspólnego oraz aby realizacja tego roszczenia nastąpiła w czasie trwania wspólności majątkowej.

Inna natomiast jest sytuacja, gdy małżonkowie niepodzielnie nabędą roszczenie o wykup w czasie trwania małżeństwa, ale go nie zrealizują. Po ustaniu małżeństwa, do dorobku będzie należeć samo roszczenie o wykup nieruchomości, wartość zaś nakładów będą stanowił przedmiot osobnego rozstrzygnięcia¹.

Stan faktyczny opisany wyżej pod pkt 2, możliwy do pomyślenia przy założeniu pozostawania małżonków w długoletniej separacji i zupełnej rozdzielności gospodarczej, nie może stwarzać zasad odmiennych od reguł wymienionych w przepisie art. 32 § 1 k.r.o. Mimo bowiem faktycznej rozdzielności małżonków utrzymana jest nadal wspólność ustawowa i dopóki ona trwa, zabudowana nieruchomość — przy jednoczesnym spełnieniu się przesłanek z art. 32 § 1 k.r.o. — stanie się przedmiotem dorobku niezależnie od tego, że tylko małżonek dokonujący zabudowy był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze i że tylko on z własnych środków pochodzących z majątku odrębnego pokrył koszty budowy. Brak podstaw do przyjęcia tutaj wspólnego władztwa nad gruntem przez małżonków, jak również wspólnego prowadzenia budowy niczego jeszcze nie przesądza, a to ze względu na treść przepisów art. 31 i 32 § 1 k.r.o.

Jeśli powstanie już samo roszczenie, jak również jeżeli — w wyniku jej realizacji — nabycie gruntu nastąpi w czasie nawet formalnego trwania wspólności majątkowej, będą one zaliczone do dorobku.

Aby ustrzec się przed takimi skutkami, można przyjąć — biorąc pod uwagę długoletnią separację — że zachodzą ważne powody w rozumieniu art. 52 k.r.o. i dlatego, opierając się na tym przepisie, małżonek, który dokonał zabudowy na cudzym gruncie, powinien wystąpić z powództwem o zniesienie wspólności majątkowej. Według art. 52 § 2 k.r.o. wspólność majątkowa ustaje z dniem oznaczonym w wyroku, który ją znosi. Wyrok orzekający zniesienie wspólności może więc cofnąć skutki z nim związane wstecz i tym samym zostaną zabezpieczone interesy majątkowe małżonka dokonującego zabudowy. W konsekwencji takiego unormowania roszczenie z art. 231 k.c. — niezależnie od tego, czy zostało zrealizowane, czy też nie — będzie zaliczone do majątku odrębnego.

Omawiając sytuację wymienioną w kolejności na trzecim miejscu (pkt 3) należy stwierdzić, iż nie da się tu wyłączyć tego, żeby małżonkowie pozostający w rozdzielności majątkowej, nie mogli wejść — na podstawie porozumienia między sobą — w posiadanie cudzej nieruchomości w dobrej wierze i wznieść na niej budynki. Porozumienie między samymi małżonkami może być — oczywiście — poprzedzone porozumieniem z właścicielem gruntu. Małżonkowie żyjący w rozdzielności majątkowej mogą mieć wspólny interes w zawarciu takiego porozumienia. Porozumienie to nie musi mieć w obu podanych wyżej przykładach określonej formy czy też być wyrażone w sposób oczywisty. Wystarczy całkowicie, jeżeli z okoliczności faktycznych będzie wynikać, iż właściciel gruntu

¹ Por. S. Breyer: Głosa do orzeczn. SN z dnia 18.III.1968 r. III CZP 15/68, OSPiKA 1969, poz. 90, s. 182—183.

wyraził zgodę na jego objęcie i nie przeciwstawia się posiadaczom w sposobie wykonywania przez nich treści władztwa faktycznego, a niezależnie od tego będą istniały dodatkowo obiektywne podstawy do przekonania, że właściciel nieformalnie zrezygnował z nieruchomości bądź jej części na rzecz obojga małżonków. Istnienie rozdzielnosci majątkowej po stronie tych ostatnich może jedynie przesądzać o tym, że małżonkowie będą traktowani jako współposiadacze. O porozumieniu małżonków, że pragną wspólnie wznieść budynek, mogą decydować okoliczności faktyczne związane ze wznoszeniem budowli. Decydujące znaczenie może mieć w takich wypadkach wspólna osobista praca małżonków i jej rozmiary, treść zezwolenia władz budowlanych, a także ponoszenie wydatków na zakup materiałów i wchodzenie w stosunki prawne z wykonawcami.

Istnienie takich jak wyżej okoliczności będzie przesądzać o wzniesieniu zabudowy przez współposiadaczy, a stosunki między małżonkami ukształtują się na zasadzie współuprawnienia do zwrotu nakładów poczynionych na cudzy grunt w dobrej wierze. W takich warunkach małżonkom będą przysługiwać uprawnienia z art. 231 § 1 k.c., a również względem nich właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c., jeżeli wartość budowy będzie znacznie przekraczać wartość zabudowanego gruntu. W razie zarysowania się rozbieżności między małżonkami-współwierzycielami co do wykonania uprawnienia zmierzającego do nabycia nieruchomości, mogą one być rozstrzygnięte przez analogiczne zastosowanie przepisów art. 199 i 202 k.c. Pogląd taki był już wypowiedzany w piśmiennictwie² i — jako trafny — należy go podzielić.

W innych stanach faktycznych, w których zgoda właściciela nie wchodzi w rachubę, są do przewidzenia pewne komplikacje, zwłaszcza wówczas, gdy po stronie jednego z małżonków będzie zachodzić zła wiara. Posiadanie w dobrej wierze przez jednego z nich i automatyzm w tym zakresie po stronie drugiego małżonka jest możliwy do przyjęcia tylko w ustroju wspólności majątkowej, gdzie w równej mierze występuje uczuciowe, gospodarcze i celowościowe zespolenie rodziny, a czego nie można przypisać małżonkom przy istnieniu rozdzielnosci.

Realizacja roszczenia z art. 231 k.c. przez obu małżonków polegać będzie w takich wypadkach na uzyskaniu współwłasności zabudowanego gruntu w częściach w zasadzie równych, aczkolwiek nie można wyłączyć ewentualności, że udziały we współwłasności mogą się kształtować odmiennie w stosunku do każdego z nich stosownie do stopnia ich zaangażowania w ponoszeniu kosztów budowy. Możliwość natomiast skutecznego podniesienia zarzutu wyłączającego realizację roszczenia z art. 231 k.c. w stosunku do jednego z takich współposiadaczy daje uprawnienie do wykupu temu z nich, który był w dobrej wierze. Będzie on mianowicie uprawniony do wykupu nieruchomości wtedy, gdy jego udział w budynku będzie znacznie przekraczać wartość zabudowanego gruntu. W wypadku takim realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez jednego z małżonków otworzy drogę do późniejszych wzajemnych rozliczeń pieniężnych między nimi na podstawie art. 226 § 2 k.c.; możliwe jest także, że małżonkowie na zasadzie dobrowolnego porozumienia ukształtują we właściwej formie współwłasność ułamkową na nabytej nieruchomości.

² Por. A. Kubas: Budowa na cudzym gruncie, Warszawa 1972 r., s. 47.

Wreszcie może nastąpić uzyskanie własności całości gruntu objętego zabudową przez jednego z małżonków na skutek pominięcia w postępowaniu sądowym drugiego małżonka. Ponieważ w obowiązującym z reguły ustroju wspólności ustawowej nie miałyby to, jak wywiedziono wyżej, istotnego znaczenia, przeto w omawianej sytuacji omyłka taka jest możliwa, kwestia bowiem uprawnień drugiego małżonka nie jest przedmiotem szczególnych zainteresowań sądu. W wypadkach takich małżonkowi pominiętemu przysługuje niewątpliwie skarga o wznowienie postępowania albo ewentualnie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w razie zrezygnowania z niepieniężnych środków ochrony — roszczenie pieniężne o zwrot nakładów z art. 226 § 1 k.c.

Wątpliwości mogące się zrodzić na tle sytuacji wymienionych wyżej w punktach 4 i 5, a mianowicie czy przepis art. 231 § 1 k.c. ma zastosowanie w stosunkach między małżonkami z tytułu nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny i z majątku odrębnego na majątek odrębny drugiego małżonka, były przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy w formie uchwały³. W udzielonej odpowiedzi Sąd Najwyższy stwierdził, że norma art. 231 § 1 k.c. nie ma zastosowania w obu przytoczonych wypadkach, ponieważ do zastosowania przepisu tego artykułu konieczne jest istnienie przesłanki samoistnego posiadania, spełnienie zaś jej jest niemożliwe ze względu na istotę wzajemnych stosunków panujących między małżonkami. Drugi argument, jaki wynika z powyższej uchwały, polega na tym, że dla tego rodzaju przesunięć majątkowych dokonywających się między małżonkami jest przewidziana norma szczególna, jaką jest art. 45 k.r.o., i że tym samym wyłącza ona zastosowanie przepisu ogólnego, jakim jest art. 231 k.c. W głosie do tego orzeczenia autor jej uzupełnił rozważania dotyczące zbiegu norm art. 231 k.c. i art. 45 k.r.o. akcentując, że art. 45 k.r.o., jako norma szczególna, wyczerpująco reguluje roszczenia między małżonkami z tytułu nakładów i wydatków z majątku wspólnego na majątek odrębny i odwrotnie i dlatego art. 231 k.c. nie może mieć zastosowania. Argumenty uchwały SN wraz z uwagami do jej uzasadnienia zawartymi w głosie wyczerpująco wyjaśniają wysunięte wątpliwości.

Wszystkie omówione wyżej kolejno sytuacje można podzielić na dwie grupy. Kryterium podziału wyprowadzone z przesłanki samoistnego posiadania w dobrej wierze pozwala zaliczyć do pierwszej grupy wnoszenie budowli przez małżonków na cudzym gruncie bez względu na małżeński ustrój majątkowy. Dla tej grupy wypadków zawsze będzie możliwe spełnienie się przesłanek z art. 231 § 1 k.c. i tym samym dokonanie wykupu nieruchomości na zasadach bądź dorobku, bądź współwłasności. Do drugiej grupy wypadków należą sytuacje, gdy jeden z małżonków dokonał zabudowy z majątku odrębnego na gruncie należącym do wspólności ustawowej albo gdy jeden z małżonków dokonał zabudowy na gruncie należącym do majątku odrębnego drugiego małżonka. W tej grupie wypadków niemożliwe jest spełnienie się podstawowej przesłanki z art. 231 § 1 k.c., jaką jest samoistne posiadanie, a ponadto zachodzi tu tego rodzaju konkurencja norm, w której wyłączne zastosowanie ma

³ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3.X.1969 r. III CZP 71/69, OSPiKA z. 9/1970, poz. 189 z głosem J. S. Piątońskiego.

przepis art. 45 k.r.o. Prawo rodzinne jest zespołem norm regulującym w sposób samodzielny między innymi również stosunki majątkowe małżonków. Zespół tych norm nie jest w pełni systemem zamkniętym, jeżeli tylko natura stosunków w nim uregulowanych zezwala na stosowanie norm prawa cywilnego bądź przez wyraźne odesłanie do nich, bądź gdy kodeks rodzinny nie przewiduje odmiennych reguł od ogólnych zasad prawa.

3. KRYTERIA OBSZAROWE PRZY STOSOWANIU ART. 231 K.C.

Związany z omawianą problematyką przedmiot dalszych rozważań dotyczy norm obszarowych, a mianowicie kwestii, czy nabycie na podstawie art. 231 § 1 k.c. jest możliwe mimo naruszenia norm obszarowych określonych w art. 163 k.c. oraz czy dopuszczalne jest nabycie większego obszaru rolnego niż objęty terminem działki w rozumieniu art. 231 k.c.

Wskutek uszczuplenia powierzchni gruntów rolnych przez zastosowanie przepisu art. 231 k.c. normy obszarowe określone w art. 163 k.c. nie muszą być zachowane. W tej kwestii wypowiedział się już Sąd Najwyższy⁴ formułując tezę, że przepisy o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych nie stoją na przeszkodzie podziałowi będącemu wynikiem wydzielenia działki zajętej pod dokonaną uprzednio zabudowę. Stanowisko swoje wyprowadził Sąd Najwyższy z wykładni celowościowej, a mianowicie z tego, że interes społeczno-gospodarczy związany z zabudową, jeżeli prowadzi ona do powstania centrum życiowego i gospodarczego, jest nadrzędny w stosunku do interesu społeczno-gospodarczego chronionego przez przepisy o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych. W głosie zaś do tego orzeczenia został wypowiedziany pogląd, że Sąd Najwyższy zbędnie uciekał się do wykładni celowościowej, gdyż mógł to uczynić w sposób bardziej prosty sięgając, zdaniem glosatora, po argument, iż zwykle obszar wydzielonej działki jest takich rozmiarów, że nie może on wpłynąć na obliczanie norm, które obejmują tylko użytki rolne.

Nie są to wszystkie argumenty, które by całkowicie wyjaśniały omawianą kwestię. Można by tu sięgnąć po dalsze, np. po argument, że obowiązujące przepisy nie wprowadzają wyraźnego ograniczenia możliwości nabycia własności w tym trybie ze względów obszarowych (z wyjątkiem sytuacji określonej w art. 164 k.c.). Ponadto brak podstaw do tego, żeby ograniczenia wynikające z art. 163 k.c. stosować w drodze analogii.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za tą tezą jest uchylenie art. 178 k.c. ustawą z dnia 26.X.1971 r., zmieniającą kodeks cywilny (Dz. U. Nr 27, poz. 252). Przepis ten uniemożliwił nabycie przez zasiedzenie części nieruchomości rolnej, gdyby według przepisów o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych zbycie tej części nie było dopuszczalne. Uchylenie tego przepisu wskazuje wyraźnie na intencję ustawodawcy niestosowania ograniczeń norm obszarowych w szczególnych wypadkach nabycia własności. Nabycie własności nieruchomości w trybie art. 231 k.c. jest niewątpliwie nabyciem szczególnym.

⁴ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30.VIII.1968 r. III CRN 197/68, OSPiKA 1969, poz. 159 z głosem J. S. Piątońskiego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego brak jest jednolitości w zakresie obszarowych rozmiarów zabudowanych działek objętych nabyciem. Jeden kierunek opiera się na wąskiej wykładni pojęcia działki⁵, która swoimi rozmiarami w zasadzie obejmuje teren zajęty pod budowę wraz z niezbędnym obejściem, pozwalającym na korzystanie z budynku bez szczególnych uciążliwości dla nabywcy. U podstaw takiej koncepcji wykładni leży rozumowanie, że wykupienie działki w szerszym zakresie godziło by zbyt dotkliwie w prawa właściciela.

Szersza wykładnia przedmiotu wykupu⁶ opiera się na zasadzie, że działka swoimi rozmiarami niekoniecznie powinna odpowiadać normatywom wynikającym z przepisów regulujących podział nieruchomości na terenie miast i osiedli. U podstaw drugiego kierunku leży typowa koncepcja kompromisowa, która z jednej strony hamuje możliwość nadużycia uprawnień wierzyciela-samoistnego posiadacza, a z drugiej strony nakazuje brać pod uwagę interes właściciela. Kierunek ten pragnie pogodzić konflikty obu stron na rozumnie wyważonym interesie społeczno-gospodarczym. Koncepcja ta znalazła oparcie także w piśmiennictwie⁷. Wysunięto w nim praktyczny postulat, który zapewnia jednolitość orzecznictwa. Ma on polegać na tym, żeby przy określeniu przedmiotowego zakresu wykupu nieruchomości sięgać do analogii z art. 151 k.c. w stanach faktycznych określonych przepisem art. 231 § 1 i § 2 k.c. Postulat ten wydaje się słuszny w odniesieniu do działek, na których wybudowano domy mieszkalne. Natomiast nie wydaje się rzeczą przekonującą, żeby nawet szeroka wykładnia pojęcia „działki” rozwiązywała w pełni prawidłowo konflikty pomiędzy właścicielem a posiadaczem przy zabudowaniu gruntów rolnych przez wzniesienie nie jednego budynku mieszkalnego, ale całego zespołu budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Całkiem możliwe jest bowiem w takiej lub podobnej sytuacji, że wartość zabudowy będzie wielokrotnie przekraczać wartość całej nieruchomości rolnej, a jej właściciel z różnych przyczyn obiektywnych nie jest w stanie przezwyciężyć trudności, jakie się wiążą z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi oraz produkcją rolną. Po prostu nie jest on w stanie poczynić jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych na budownictwo i tym samym dokonać postępu w prawidłowej organizacji produkcji, natomiast ten, kto dokonał nakładów, gwarantuje należyte wykorzystanie środków produkcji. Otóż dla takiej sytuacji obie wymienione wyżej koncepcje, reprezentowane w orzecznictwie i w teorii, są niewystarczające. Pierwsza z nich głównie akcentuje ochronę właściciela, druga nakazuje szczegółowo wyważyć interesy obu stron na gruncie dobrze rozumianego interesu społeczno-gospodarczego. Stosowanie jednej z nich dla rozstrzygnięcia konfliktu w opisanym wyżej przykładowie może się okazać godzącym w interes nie tylko samego posiadacza, ale również w interes społeczny, związany z dążnością do kształtowania nowoczesnych struktur rolnych na wsi. Dlatego też konieczne wydaje się preferowanie interesów samoistnych posiadaczy przed interesem właścicieli, jeżeli z działalnością tych pierwszych wiąże się perspektywa powiększenia pro-

⁵ Por. orzeczn. Sądu Najwyższego z dnia 13.I.1961 r. I CR 979/60, OSN 1962, poz. 92.

⁶ Por. orzeczn. Sądu Najwyższego z dnia 20.X.1968 r. III CZP 75/68, PiP 1970, nr 2, s. 380.

⁷ Por. J. Ignatowicz: Glosa do orzeczn. SN wymienionego wyżej w przypisie 6 oraz A. Kubas: op. cit., s. 64—65.

dukcji, wydajność pracy, zmniejszenia się jej uciążliwości, a także rozwój specjalizacji i kooperacji produkcyjnej, stanowiących dobry przykład dla innych indywidualnych gospodarstw rolnych. Ten tak szeroko rozumiany interes społeczny dyktuje potrzebę rozluźnienia dotychczasowych zasad co do ustalenia zakresu wykupu nieruchomości. Najszerzej wyprowadzona w tym względzie wykładnia będzie mieć swoje oparcie w treści przepisu art. 231 § 1 k.c., albowiem nawiązuje on do celu zabudowy. Nie należy jednak rozumieć go w ten sposób, że jeżeli cel zabudowy był związany z produkcją rolną, to uzasadnia on wyłącznie przeniesienie działki, która ze względu na swoje przeznaczenie i obszar będzie kwalifikowana jako rolna.

Rozmiary przeniesienia własności powinny być dostosowane do charakteru i rozmiaru zabudowy oraz jej przeznaczenia, tak aby spełniała ona swoje cele produkcyjne. Chodzi po prostu o to, aby budynki, jako stanowiące olbrzymi nakład pieniędzy, były wykorzystane w pełnych rozmiarach, które można wyliczyć po uwzględnieniu stosunku zależności, jaki się kształtuje pomiędzy powierzchnią gruntu posiadaną przez dokonującego zabudowy wierzyciela a rozmiarami zabudowań w konkretnych warunkach miejscowych. Takie postawienie problemu wymaga dodatkowego ustosunkowania się do kwestii, czy tak szeroko sformułowane pojęcie celu zabudowy odpowiada *ratio legis* art. 231 k.c., a następnie — czy proponowana wykładnia nie jest rozwinięciem zaprezentowanej już szerzej wykładni pojęcia działki podlegającej wykupowi.

Stojąc na stanowisku klasycznego rozumienia prawa własności — bez względu na to, co jest jej przedmiotem — nie da się uzasadnić proponowanego rozwiązania. Konieczne tu jest sięgnięcie do argumentu, że chodzi o zabudowę nieruchomości rolnej, której społeczno-gospodarcze przeznaczenie wykracza daleko poza interes właściciela i posiadacza⁸.

Korzystanie z własności rolnej zgodnie ze wspomnianym interesem oznacza, że ma ona być maksymalnie wykorzystana na cele intensywnej produkcji rolnej. Osiąganie zatem tego celu powinno stanowić właściwe kryterium rozluźnienia dotychczasowych zasad co do zakresu wykupu części nieruchomości rolnej na zasadzie art. 231 k.c. Pewną wskazówką w tej mierze jest agrarna polityka państwa, wyrażająca się nawet w sankcji utraty własności. Tak więc jeżeli gospodarstwo rolne zostanie uznane za opuszczone, to przejęcie gospodarstwa rolnego na własność Państwa następuje bez odszkodowania w stanie wolnym od obciążeń — z wyjątkiem służebności gruntowych, których utrzymanie uznane zostanie za niezbędne⁹. Podobna utrata własności ma miejsce wtedy, gdy gospodar-

⁸ Por. J. Ignatowicz: Przemiany prawa własności w świetle przepisów kodeksu cywilnego, „Studia Cywilistyczne”, t. XIII—XIV, Kraków 1969, s. 74. Autor ten wyraża pogląd, że własność indywidualnego gospodarstwa rolnego jest znacznie ograniczona w porównaniu z innym rodzajem prywatną własnością środków produkcji, a to ze względu na jej znaczenie dla gospodarki narodowej. Charakterystyczny z tego punktu widzenia jest obowiązek prawidłowego prowadzenia gospodarstw rolnych.

⁹ Por. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15.VIII.1961 r. w sprawie opuszczonych gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 39, poz. 198), wydane na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13.VII.1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18.IV.1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1957 r. Nr 39, poz. 174 i z 1960 r. Nr 32, poz. 61).

stwa rolne lub nieruchomości wchodzące w skład takich gospodarstw wykazują niski poziom produkcji wskutek zaniedbań¹⁰.

W teorii trafnie podkreślono¹¹, że sankcje za niewykorzystanie lub nienależyte wykorzystanie obowiązków właściciela mogą występować nie tylko w prawie administracyjnym, ale również w prawie cywilnym. Wskazano także, że mają one być realizowane przez sądy przy okazji rozpoznawania roszczeń windykacyjnych, negatoryjnych lub odszkodowawczych. Jedną z takich sankcji może być, jak już wspomniano, realizacja przepisu art. 231 k.c. Może ona opierać się na art. 5, 140 k.c., a w wypadku użytkowania wieczystego — na art. 240 k.c.

Rodzi się pytanie, czy proponowane wyżej rozwiązanie rozluźnienia normy obszarowej zabudowanej działki o charakterze rolnym na cele związane z produkcją rolną może mieć zastosowanie w sytuacji, gdy zabudowany grunt stanowi własność Skarbu Państwa albo gdy znajduje się on w użytkowaniu spółdzielni produkcyjnej.

Po spełnieniu się przesłanek z art. 231 § 1 k.c. posiadacz, który wznosił budowlę na gruncie państwowym, może wprowadzić realizować swoje roszczenie, ale już z pewnymi ograniczeniami określonymi w art. 231 § 3 k.c., a mianowicie albo może on żądać ustanowienia na części zabudowanej nieruchomości wieczystego użytkowania, albo też Skarb Państwa może nabyć budynek lub inne urządzenie za cenę odpowiadającą odszkodowaniu w wypadku wywłaszczenia.

Wieczyste użytkowanie jako forma prawna władania gruntem ma w zasadzie służyć do wykorzystania terenów państwowych pod budownictwo mieszkaniowe, co jednak nie wyłącza możliwości ustanowienia go też na innych gruntach państwowych (art. 232 § 1 k.c.). Jeżeli zatem nieruchomość ze względu na swój charakter rolny i przeznaczenie będzie podlegała dyspozycji, w tej formie prawnej, posiadacza-rolnika, który ją zabudował, to temu ostatniemu będzie przysługiwać roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w takich rozmiarach, w jakich będzie uzasadniony interes posiadacza i właściciela (mogą tu więc działać te same kryteria, jakie występują pomiędzy podmiotami będącymi osobami fizycznymi).

W sytuacji odmiennej, a więc gdy nieruchomości rolne nie będą mogły być przeniesione na rzecz posiadacza przez ustanowienie użytkowania wieczystego, rozwiązanie prawne wynikające z faktu zabudowy państwowego gruntu rolnego może nastąpić na podstawie ustawy z dnia 12. III.1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowania niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71). Zakres przedmiotowy działek w obu omawianych wypadkach będzie przedmiotem oceny organów administracji państwowej dysponującej nieruchomościami państwowymi. Za podstawę decyzji musi tu być brany czynnik intensywnego i nowoczesnego gospodarowania przez posiadacza przy jednoczesnym uwz-

¹⁰ Ustawa z dnia 24.I.1968 r. o przymusowym wykupie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 3, poz. 14). Nie bez znaczenia dla wyjaśnienia agrarnej polityki państwa jest także ustawa z dnia 23.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250).

¹¹ Por. A. Stelmachowski: Wstęp do teorii prawa cywilnego, Warszawa 1969, s. 227 oraz tegoż autora: Glosa do orzeczenia SN z dnia 25.VI.1968 r. III CRN 159/68, OSPIKA 1970, poz. 197.

głównemu kryterium celowości lokalnej w kontekście rozwoju produkcji i ogólnych warunków socjalnych wsi oraz miejsca położenia zabudowanej nieruchomości.

Korzystanie przez Państwo z wykupu budynku wzniesionego na jego nieruchomości przez rolników-małżonków w warunkach określonych w art. 231 § 3 k.c., aczkolwiek nie da się ono wyłączyć, praktycznie wydaje się mało prawdopodobne, a to ze względu na ogólnospołeczne cele związane z zapewnieniem prawidłowej wydajności ziemi i związanej z nią produkcji, jeżeli dokonujący zabudowy wykażą, że ich działalność gospodarcza stanowi czynną realizację agrarnej polityki Państwa.

Przy spełnieniu się przesłanek z art. 231 § 1 k.c., gdy grunt zabudowany będzie się znajdował formalnie we władaniu spółdzielni produkcyjnej, mogą zachodzić trzy odrębne sytuacje uzależnione od tego, kto jest właścicielem zabudowanej nieruchomości, gdyż roszczenie z tego przepisu jest skierowane przeciwko właścicielowi.

Jeżeli tym właścicielem będzie spółdzielnia produkcyjna, to na niej będzie spoczywać obowiązek przeniesienia własności zabudowanej działki. W wypadku gdy przysługuje jej użytkowanie gruntów członkowskich, roszczenie powinno być skierowane przeciwko właścicielowi wkładu gruntowego.

Użytkowanie przez spółdzielnię gruntów państwowych uzasadnia realizację roszczenia na podstawie art. 231 § 3 k.c. albo na podstawie przepisów ustawy z dnia 12.III.1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych (Dz. U. Nr 17, poz. 71), albo wreszcie na podstawie art. 2 ustawy z dnia 24.I.1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13). Również i w tej sytuacji zakres powierzchniowy nieruchomości podlegającej przeniesieniu na rzecz osób, które dokonały zabudowy, nie powinien być krępowany podmiotowym układem własnościowym, zwłaszcza gdy w ramach układu istnieje możliwość zastosowania różnych form prawnych.

Ograniczenia dysponowania częściami nieruchomości w granicach omawianej normy (co stosunkach władania gruntami rolnymi należy do rzadkości), jak również przepisów szczególnych, które wchodzi w grę przy spełnieniu się przesłanek z art. 231 k.c., powinny ustąpić miejsca prawidłowo pojętym zasadom gospodarowania.

Proponowana wykładnia ma więc swoje samodzielne uzasadnienie oparte na przedmiocie własności rolniczej oraz jej społeczno-gospodarczej funkcji. Dlatego też nie może ona stanowić rozwinięcia szerszej wykładni pojęcia działki podlegającej wykupowi, ukształtowanej na przedmiocie nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne.

4. WYCENA NABYWANEGO GRUNTU

Doniosłe znaczenie dla omawianego tu problemu ma również chwila oceny wartości budowli i gruntu. Wartości te ciągle ulegają wahaniom w zależności od popytu i podaży na materiały budowlane, a to ze względu na wzrost kosztów robocizny i zainteresowania indywidualnym władaniem ziemią. Dotychczasowa praktyka przy porównywaniu tych dwóch wartości korzystniej wypada dla wartości nakładów. Dlatego wyjściowy

moment do wyliczenia znacznego przekroczenia wartości działki wartością zabudowy jest dość istotny, jeśli się nawet przyjmie, że realizacja uprawnień z art. 231 k.c. przysługuje posiadaczowi i właścicielowi. Jednolitość rozwiązania tej kwestii dyktuje potrzebę oceny wartości budowli i gruntu w chwili dochodzenia roszczenia przez każdego z uprawnionych. Obliczanie tych wartości z braku przepisów szczególnych uzasadnia stosowanie cen wolnorynkowych. Ceny te są stosowane w praktyce i stanowią bardzo pożyteczny środek łagodzenia sprzeczności interesów posiadaczy i właścicieli, gdy w obrocie ziemią podaż jest większa od popytu, co z kolei nie pozostaje bez wpływu na wydzielenie obszaru działki zabudowanej przy realizacji uprawnień z art. 231 k.c.

W tym względzie wypowiedział się Sąd Najwyższy¹² wyjaśniając, że przez sformułowanie „cena zwykła” użyte w art. 73 § 2 pr. rzecz. należy rozumieć ceny przeciętne, zwykłe, normalnie stosowane w wolnym obrocie.

Kierunek orzecznictwa, opierając się na powyższym określeniu ceny, wskazywał na konieczność przeciwdziałania tendencjom do stosowania cen wolnorynkowych o charakterze spekulacyjnym.

Praktyka, jaka się ukształtowała na bazie przepisu art. 73 § 2 pr. rzecz., jest kontynuowana pod rządem kodeksu cywilnego przy stosowaniu art. 231 k.c. mimo odmiennych jego ujęć normatywnych w porównaniu z poprzednio obowiązującym stanem.

Odmienny pogląd w tej materii reprezentuje S. Breyer¹³, który zajmuje stanowisko, że przepis art. 73 § 2 pr. rzecz. miał inną treść niż art. 231 § 1 k.c. Obecnie obowiązujący przepis nie zawiera sformułowania o cenie ani o wykupie, lecz operuje pojęciem odpowiedniego wynagrodzenia. Przy takim ujęciu treści przepisu odpowiednie wynagrodzenie może nawet mieć charakter symboliczny.

Pogląd ten nie wydaje się przekonujący. Ceny lub wynagrodzenie należą do kategorii ekonomicznych. Przez cenę zwykłą czy rzeczywistą rozumie się wartość przedmiotu ściśle określoną na podstawie przepisów lub umowy stron z uwzględnieniem kryteriów podaży i popytu w konkretnych warunkach ekonomicznych.

Natomiast operowanie pojęciem odpowiedniego wynagrodzenia oznacza oderwanie się od elementu ceny, odzwierciedlającej w zasadzie społeczny nakład pracy, przez co należy rozumieć, że zapłata powinna być określona z uwzględnieniem różnych czynników, a nie tylko wartości przedmiotu. Przykładowo można tu wymienić powierzchnię działki; im jest ona większa, tym tańsza, nie bez znaczenia jest też konfiguracja, jej położenie w zależności od miejsca i ujemnego wpływu sąsiednich nieruchomości. Dlatego wynagrodzenie jest szersze od pojęcia ceny i tym samym elastyczniejsze, co może prowadzić do wniosku, że niekoniecznie może ono mieć charakter symboliczny. W określonych sytuacjach tak rozumiane wynagrodzenie może odbiegać od zwykłej ceny, i to zarówno w dół jak i w górę.

¹² Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16.III.1962 r. 3 CR 655/61, OSPiKA 1962, poz. 235.

¹³ Por. S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1971, s. 203.