

Uwłaszczenie a zasiedzenie – sądowe tryby nabycia prawa własności nieruchomości rolnej

Akty własności ziemi, wydawane przez organy administracji publicznej na podstawie ustawy art. 1 ust. 2 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stanowiły odpowiednik nabycia prawa własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, tyle tylko, że do nabycia wymagany był odpowiednio krótszy upływ czasu. Ustawa z 26.3.1982 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81) spowodowała, że nabycie własności nieruchomości rolnej w drodze uwłaszczenia przeszło z trybu administracyjnego, w tryb sądowy. Obecnie zatem, do nabycia prawa własności nieruchomości rolnej czy to w drodze zasiedzenia czy też uwłaszczenia może dojść wyłącznie na drodze postępowania sądowego, a postanowienie sądu w tym przedmiocie ma charakter deklaratoryjny, potwierdzający nabycie prawa. Osoba, która spełnia wymagania do nabycia nieruchomości w drodze uwłaszczenia, nie może dochodzić jej nabycia w drodze zasiedzenia. Jednak nabycie przez jedną osobę prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia, nie wyłącza możliwości nabycia przez inną osobę tej samej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Celem niniejszego artykułu jest przybliżenie istniejącej problematyki w powyższym zakresie, ze wskazaniem podobieństw i różnic, przywołaniem poglądów doktryny oraz orzecznictwa sądowego.

Sądowe nabycie prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia

Ustawa z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250), która weszła w życie z dniem 4.11.1971 r. dawała rolnikom możliwość uporządkowania stanu prawnego nieruchomości wchodzących w skład prowadzonych przez nich gospodarstw rolnych. Nabycie prawa własności nieruchomości następowało w drodze decyzji zwanej „aktem własności ziemi”, wydawanej przez właściwy ds. rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej. Ustalało się w tejże decyzji obszar nieruchomości, wysokość, sposób i ter-

miny spłat albo orzekało o zwolnieniu od obowiązku spłaty należności, a sama decyzja stanowiła podstawę ujawnienia prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej i ewidencji gruntów. Odwołanie przysługiwało do wojewódzkiej komisji ds. uwłaszczenia, której decyzja była ostateczna.

Mimo że ww. ustawa obowiązywała przez blisko jedenaście lat, aż do jej uchylenia ustawą z 26.3.1982 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81), wielu rolników nie uregulowało prawa własności posiadanych przez nich gospodarstw rolnych, czego konsekwencją jest choćby fakt, że do dnia dzisiejszego sze-

reg nieruchomości rolnych nie ma nadal założonych ksiąg wieczystych.

Na szczęście uchylając ustawę o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, ustawodawca pozostawił otwartą drogę postępowania sądowego dla tych, którzy własność nieruchomości chcieliby nadal nabyć w drodze uwłaszczenia. W art. 4 *in fine* ustawy uchylającej wskazał bowiem, że rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego na podstawie ww. ustawy oraz o odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości przekazuje się sądom, a postępowanie sądowe w tym przedmiocie wolne jest od opłat. Co więcej, także postępowanie o ujawnienie no-

wego stanu własności w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów oraz o założenie księgi wieczystej na podstawie postanowienia potwierdzającego nabycie prawa własności w drodze uwłaszczenia także jest wolne od opłat sądowych, co wprost potwierdza treść art. 6 § 3 ustawy uchylającej z 26.3.1982 r.

Warto zatem przyrzeć się, jakie przesłanki należy wykazać we wniosku o stwierdzenie nabycia własności w drodze uwłaszczenia, zwłaszcza, że nie tylko postępowanie sądowe w tym przedmiocie wolne jest od opłat, ale także nabycie własności w tym trybie nie rodzi obowiązku zapłaty podatku na rzecz organów podatkowych, w odróżnieniu od nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, gdzie podatek wynosi 7% podstawy opodatkowania¹.

Przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia

Przede wszystkim, sądowe potwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia może nastąpić wyłącznie na rzecz osób, które w dniu wejścia w życie ustawy, tj. w dniu 4.11.1971 r. były rolnikami. Kwestię tę przesądza treść art. 1 ust. 1 tej ustawy, zgodnie z którym: „Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych [...] i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku” Z kolei art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej stanowi: „Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć”.

Jako że ustawa uwłaszczeniowa nie regulowała i nie zawierała definicji pojęcia rolnika, z pomocą przyszło orzecznictwo sądowe. W postanowieniu z 22.10.2004 r.

(II CK 451/04), Sąd Najwyższy wskazał: „Podmiotową przesłanką nabycia własności gruntów rolnych przez nieformalnych nabywców jest przymiot rolnika (po stronie nabywcy). Interpretacja art. 1 i 2 cyt. ustawy oraz wskazanego art. 1059 k.c. stwarza podstawę do przyjęcia, że rolnikiem w rozumieniu cytowanej ustawy jest osoba, która w 1971 r. legitymowała się kwalifikacjami rolniczymi o charakterze praktycznym bądź teoretycznym, względnie osobiście lub przy pomocy członków rodziny (pozostających z nią we wspólności domowej) prowadziła indywidualne gospodarstwo rolne, z tym nawet zastrzeżeniem, że praca w tym gospodarstwie nie musiała stanowić dla niej stałego zatrudnienia i wyłącznego źródła utrzymania”.

Stąd też, we wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia konieczne jest wykazanie, że osoba, na rzecz której ma nastąpić

Wielu rolników nie uregulowało prawa własności posiadanych przez nich gospodarstw rolnych, czego konsekwencją jest fakt, że do dnia dzisiejszego szereg nieruchomości rolnych nie ma nadal założonych ksiąg wieczystych

potwierdzenie nabycia własności, była w dniu 4.11.1971 r. rolnikiem, a także że nieruchomość w dniu 4.11.1971 r. znajdowała się w samoistnym posiadaniu tej osoby.

W celu wypełnienia przedmiotowych przesłanek ustawowych, konieczne jest wskazanie w jaki sposób nastąpiło objęcie w posiadanie nieruchomości przez rolnika. Krótko mówiąc, czy nastąpiło na podstawie jednej z umów wskazanych w art. 1 ust. 1 ustawy, tj. umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie, czy też innej umowy o przeniesienie własności, zniesienie współwłasności lub dział spadku, zawartych bez prawem przewidzianej formy. W przeciwnym razie, ustawodawca kieruje nas wprost do art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej, co oznacza konieczność wykazania odpowiednio

długiego czasu posiadania nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy, wynoszącego odpowiednio 5 lat w przypadku posiadania w dobrej wierze lub lat 10 w przypadku złej wiary.

Obliczanie czasu posiadania wymaganej treścią art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej będzie dokonywane podobnie, jak to ma miejsce w przypadku upływu czasu potrzebnego do zasiedzenia. SN w postanowieniu z 25.10.1983 r. (III CRN 233/83) doprecyzował bowiem, że do okresów posiadania, od których uzależnione jest nabycie przez rolnika własności nieruchomości rolnych na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, dolicza się okres posiadania jego poprzednika.

W odniesieniu natomiast do nabycia regulowanego art. 1 ust. 1 ustawy, SN w postanowieniu z 11.1.2000 r. (I CKN 329/9), wskazał: „Nieformalna umowa o jakiej mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych miała ten walor, że przy jej istnieniu posiadacz samoistny wykonujący posiadanie w dniu 4 listopada 1971 r. był zwolniony od wykazywania jakiegokolwiek okresu posiadania”.

Podsumowując powyższe, nie ulega kwestii, że konieczność wykazania odpowiednio długiego okresu posiadania istniała tylko w przypadku tych rolników, którzy objęli nieruchomość w posiadanie nie zawierając przy tym jakiegokolwiek nieformalnej umowy. Ci zaś, którzy nieformalną umową mogli się wylegitymować, zwolnieni byli z obowiązku wykazywania powyższego.

Rozróżnienie wyżej wskazanych, przedmiotowych przesłanek nabycia ma o tyle istotne znaczenie, że warunkuje ewentualną możliwość nieodpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia. Ustawodawca w art. 5 ustawy uwłaszczeniowej zastrzegł bowiem, że nabycie nieruchomości następuje nieodpłatnie, jeżeli rolnik spłacił całą cenę nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy, albo objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło na podstawie umowy zamiany albo darowizny bez prawem przewidzianej formy, albo objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy o zniesienie współwłasności lub dział spadku, a roszczenia współwłaścicieli lub spadkobierców z ty-

¹ Artykuł 15 ust. 2 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 6 oraz w związku z art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z 28.7.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1043).