

Agnieszka Bieda, Elżbieta Jasińska, Edward Preweda

**ZNACZENIE AKTU WŁASNOŚCI ZIEMI
W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH
NA TERENACH WIEJSKICH**

***IMPORTANCE OF LAND OWNERSHIP ACT
OF TRADE THE LAND AT THE RURAL AREAS***

Streszczenie

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest kluczową kwestią w jej obrocie. Dotyczy to nie tylko określenia granic, ale też właściciela nieruchomości. Zabezpieczeniem prawnym wszelkich takich transakcji jest instytucja Ksiąg Wieczystych i ich rękojmia. Problem stanowią te nieruchomości, dla których jedynym dowodem nabycia jest akt własności ziemi wydany na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. Dochodzić może do zakwestionowania samego dokumentu lub próby jego unieważnienia, jednak sprostowanie informacji w nim zawartych nie jest obecnie wykonalne. Możliwe jest również, że pomimo założenia księgi wieczystej, osoba do niej nie wpisana dysponować będzie AWZ, wskazując siebie jako właściciela. Kolejne problemy wynikać mogą z konieczności ustalenia, czy nieruchomość objęta tym aktem stanowi współwłasność majątkową, czy odrębny majątek oraz, czy praw do niej nie roszczą sobie właściciele nieruchomości sąsiednich.

Pomimo upływu prawie 39 lat od uchwalenia wyżej wymienionej ustawy, na rynku pojawiają się takie nieruchomości, dla których jedynym potwierdzeniem własności jest właśnie akt własności ziemi. W przypadku braku księgi wieczystej najlepszym rozwiązaniem wydaje się wstrzymanie procesu sprzedaży nieruchomości do momentu jej ustanowienia. Proces ten znacznie komplikuje się, gdy osoby wskazane w tym dokumencie nie żyją. Wówczas procedura ta wydłuża się o postępowanie spadkowe, a stroną sprzedającą tworzą wszyscy prawomocni spadkobiercy, co wymaga ich jednomyślnej zgody na zbycie nieruchomości.

Słowa kluczowe: akt własności ziemi, obrót nieruchomościami, księgi wieczyste, nieruchomości rolne, rynek nieruchomości

Summary

Determining the legal status of real estate is a key issue in its course. Not only it applies to define the boundaries but also the owner of the property. An institution of Land Registry and their warranty should be the law secured for this transactions. The crucial problem are those properties, for which the only proof of purchase is an act of ownership of land issued under the Law on regulation of property holdings of 26 October 1971.

In such situations may occur to challenge the document itself or the cancellation attempt, but corrected the information contained therein is not currently possible. It is also possible that, despite assumptions of Land Register, a person not mentioned in it will have AWZ identifying itself as the owner. Further problems may arise from the need to determine if the property is covered by the act constitutes a joint ownership or separate one, and whether the right does not purport to adjacent property owners.

Despite the passing of almost 39 years after the enactment of this act, there are such plots, for which the only proof of ownership is the act of land ownership. In the absence of a land register, the best solution seems to stop the process of selling the property to its establishment. This process is greatly complicated if the persons referred to in this document do not live. Then the procedure is prolonged by the inheritance proceedings, and was selling up all of a legally heir, which requires the unanimous consent for the sale of the property.

Key words: *land ownership, real estate, land registers, agricultural property, the property market*

WSTĘP

Ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. została uchylona na mocy Ustawy z dnia 26 marca 1982 r. Od tego roku rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości pozostawiono sądom. Niemniej jednak, w dalszym ciągu stanowi ona akt jurystyczny, na który powołują się właściciele w celu uregulowania stanu prawnego ich nieruchomości. Wynika to z faktu nadania *ex lege* – praw własności osobom będącym samoistnymi posiadaczami, którzy w dniu wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 4 listopada 1971 r.) posiadali nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych na mocy umowy o przeniesieniu własności bez zachowania wymaganej prawem formy. Również rolnicy, którzy jako samoistni posiadacze dysponowali nieruchomością nieprzerwanie przez przynajmniej pięć lat w dobrej wierze lub 10 lat w złej, stawali się właścicielami nieruchomości. Ostateczna decyzja administracyjna, w formie aktu własności ziemi, stanowiła podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej i ewidencji gruntów. Postępowanie w tej sprawie mogło być wszczęte na wniosek lub z urzędu. Po 1982 roku kompetencje organów Prezydium Powiatowej Rady Narodowej przejęły sądy powszechne, które to w postępowaniu nieprocesowym orzekały o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości. Sąd wszczął po-

stępowanie tylko na wniosek zainteresowanego, tzn. samoistnego posiadacza lub jego następcy prawnego, dotychczasowego właściciela lub jego następcy prawnego, a także innej osoby, która rościła sobie prawo do przedmiotowej nieruchomości. Wyrok sądu wynikał z kryteriów przyjętych w ustawie o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, szczególnie art. 1 ust. 1, dlatego nawet jeżeli w chwili orzekania o stwierdzeniu nabycia prawa własności, właściciel już nie żył, jego spadkobiercy, wykazując swoje następstwo, mogli ujawnić swoje prawa w księdze wieczystej. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na kilka wątpliwości, jakie towarzyszą w obrocie takimi nieruchomościami. Zastrzeżenia budzą decyzje administracyjne dotyczące tego samego fragmentu nieruchomości wydane dwóm osobom, czy kwestia współwłasności małżeńskiej takiego prawa, gdy na AWZ wskazany jest tylko jeden z małżonków.

AKT WŁASNOŚCI ZIEMI A WSPÓLWLASNOŚĆ MAŁŻEŃSKA

Należy się zastanowić, dlaczego akt własności ziemi wydawany był na jednego ze współmałżonków, zamiast na obojga. Główną wątpliwość stanowi znaczenie nieformalnej umowy darowizny zawartej tylko z jednym małżonkiem, jako obdarowanym i wpływ takiej decyzji na przynależności uwłaszczonej nieruchomości do majątku odrębnego tego małżonka w świetle art. 33 i art. 32 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Wydaje się zatem oczywiste, że jeżeli osoba, na którą wystawiony jest akt własności ziemi pozostawała w związku małżeńskim, to nabycie zawsze następuje do wspólności ustawowej. Jest to bowiem nabycie pierwotne. Kolejne uchwały Sądu Najwyższego uregulowały tę kwestię (z dnia 16 marca 1972 r. III CZP 8/72, z dnia 19 marca 1976 r. III CZP 15/76, OSPiKA 1977, nr 3, poz. 49), oceniając, że sposób nabycia własności nieruchomości, tj. z mocy prawa, nie świadczy o przynależności nieruchomości do majątku wspólnego. Powołano się przy tym na art. 32 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Uznając ograniczenia art. 33 pkt 2, przepis ten znajduje zastosowanie także do darowizn nieformalnych.

Odmienne poglądy Sąd Najwyższy wyraził w uchwale z dnia 16 listopada 1987 r. III CZP 64/87 (OSNCP 1989, nr 4, poz. 62) w której stwierdzono, że nieruchomość rolna nabyta na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. przez jedno z małżonków wchodzi w skład majątku wspólnego obojga małżonków jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami podlegały ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Zapis ten dotyczy nabycia własności w trybie art. 1 ust. 1 ustawy, ponieważ samoistny posiadacz nie musi wykazywać jakiegokolwiek okresu posiadania sprzed daty 4 listopada 1971 r. (w odróżnieniu od art. 2 ust. 2 ustawy). W orzecznictwie tym powołano się na art. 32 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, uznając istnienie ustawowej wspólności majątkowej pomiędzy małżonkami. Nie jest istotne, czy w dniu wejścia w życie ustawy, oboje małżonkowie byli samoistnymi

współposiadaczami nieruchomości darowanej nieformalnie jednemu z nich. Taki sam pogląd Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 maja 1999 r. III CKN 244/98 (OSNC 1999 nr 12, poz. 210) [Struś 2000], a Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela ten ostatni pogląd.

Pomimo, że kwestia ta wydaje się być przesądzona, warto skierować sprawę do Sądu Rejonowego w celu ustalenia prawa własności do nieruchomości obu małżonków. Autorom znane są przypadki, w których tak nabyty grunt stał się częścią masy spadkowej tylko jednego ze współmałżonków, ponieważ drugi nie został ujęty w akcie własności ziemi. Obrót taką nieruchomością może zostać zablokowany przez notariusza, który odmówi sporządzenia umowy sprzedaży, domagając się prawomocnego wyroku sądu potwierdzającego prawo własności. Nie powinno się takiej decyzji utożsamiać z brakiem wiedzy czy niechęcią do przeprowadzenia transakcji, a raczej z daleko idącą próbą zabezpieczenia interesów każdej ze stron, w szczególności kupującego. Dodatkowo sytuację może skomplikować brak księgi wieczystej dla nieruchomości.

INSTYTUCJA KSIĄG WIECZYSTYCH WOBEC PRAW WYNIKAJĄCYCH Z AWZ

Kolejną kwestią związaną z ustaleniem prawa własności na podstawie AWZ-ki, są to problemy związane z brakiem księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości, lub z wykazaniem wspólnego obszaru gruntu w dwóch różnych KW, po rozszczeniu sobie praw do części działki przez różne osoby. Rozpoczynając od pierwszego wspomnianego przypadku – jest on najczęściej występującym w obrocie nieruchomościami. Obowiązek posiadania księgi wieczystej spoczywa na nieruchomościach będących przedmiotem obrotu rynkowego, jednak nie jest wymagany dla tych, które w obrocie nie są. Najczęściej taka sytuacja dotyczy gruntów wiejskich. Dlatego bezpieczniej jest zawierając umowę przedwstępną, wpisać jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej – zobowiązanie się przez sprzedającego do założenia księgi wieczystej. W takiej sytuacji, kupujący jest chroniony przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, z wyłączeniem przypadków uwzględnionych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. Przeniesienie tego obowiązku na kupującego spowodować może konieczność sądowego dochodzenia prawa własności z osobami, które również mogą dysponować aktem własności ziemi tego samego terenu lub jego części.

W tym miejscu warto zwrócić uwagę na szczególny przypadek, który łączy rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i dotyczyć może całej nieruchomości lub jej części. Jeżeli dla niej prowadzone były dla nich dwie księgi wieczyste, w których wpisani byli różni właściciele. Przyjmuje się za pewnik, że dla jednej nieruchomości istnieje jedna księga wieczysta. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. ustanawia jednak rękojmię wiary

publicznej ksiąg wieczystych, a nie konkretnie jednej księgi, dlatego prawa ujawnione w KW mają pierwszeństwo przed prawami nieujawnionymi. Po zostaje pytanie, jak rozwiązać sprzeczne zapisy w dwóch księgach. Przyjmuje się, że skoro cały urzędowy rejestr nieruchomości ma być wiarygodny i spójny, to niezgodności co do tej samej nieruchomości, ujawnione w dwóch różnych KW wyłączają rękojmię wiary publicznej. W związku z tym, właściciele nieruchomości, muszą dochodzić swoich praw w sądzie, o ile oboje skorzystali z możliwości wpisu do księgi wieczystej na podstawie aktu własności ziemi.

Ostatni przypadek dotyczy konfliktu, w którym osoba nieujawniona w księdze wieczystej, rości sobie prawo do części nieruchomości. Na podstawie orzeczeń Sądu Najwyższego uznaje się, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje wpisów w dziale I-O. Dział ten zawiera oznaczenie nieruchomości, czyli opis cech fizycznych rzeczy, które nie są pozbawione znaczenia prawnego, ale które same nie tworzą stanu prawnego tej rzeczy. Ich zadaniem jest indywidualizacja przedmiotu własności, tak by można jednoznacznie przesądzić o tym, której nieruchomości ona dotyczy. Warto zwrócić uwagę na fakt, czy konflikt dotyczy faktycznie różnicy w powierzchni, czy jest wynikiem wyłączenia działki ewidencyjnej, która następnie stała się odrębną nieruchomością. Dlatego nawet nabycie z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. nie gwarantuje, że granice prawa własności nie okażą się sporne, ponieważ w drodze uwłaszczenia nie dokonywano kontroli granic. Taka sytuacja może wymusić konieczność przeprowadzenia rozgraniczenia.

Kolejny przypadek stanowi nieruchomość, co do której domniemywać można, że jej fragment mógł stać się przedmiotem odrębnej własności, w drodze czynności prawnej. Znane są przypadki, gdy po przeprowadzeniu podziału, sprzedano część nieruchomości, nie zachowując wymaganej formy prawnej (co nie wymusiło aktualizacji KW). Osoba kupującego mogła stać się prawowitym właścicielem takiej nieruchomości z mocy ustawy z 1971 r. Tym sposobem, nawet założenie odrębnej księgi, bez wykreślenia prawa własności w poprzedniej, prowadzi do konfliktu, który, o ile jeszcze nie zaistniał, powinien znaleźć swoje rozstrzygnięcie w momencie sprzedaży prawa własności.

UNIEWAŻNIENIE LUB UCHYLENIE DECYZJI ADMINISTRACYJNEJ DLA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Ostatni z poruszanych problemów dotyczy próby unieważnienia lub uchylecia aktu własności ziemi. Warto zadać sobie pytanie, czy taka procedura jest w ogóle możliwa, a jeżeli jest, to jakie przesłanki muszą nastąpić, aby sąd rozważył taką sposobność. Obecnie zastosowania tego problemu szukać można w postępowaniach regulujących stan prawny nieruchomości przejętych w postępowaniu spadkowym, kiedy to spadkodawca sam nie zadbał o założenie lub

uaktualnienie księgi wieczystej. Ponieważ wpis taki ma charakter deklaratoryjny, dokonany być może wyłącznie na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej lub, jeżeli spadkodawca nie założył księgi wieczystej, dodatkowo wymagane jest postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku. Szczegółowe zasady w tej kwestii reguluje Kodeks postępowania cywilnego. W tej sytuacji po założeniu księgi wieczystej dla uwłaszczonej nieruchomości i ujawnieniu stosownych dokumentów, w trybie postępowania administracyjnego mogło nastąpić stwierdzenie nieważności aktu własności ziemi, w zakresie nabycia, z mocy prawa, uwłaszczonej nieruchomości rolnej na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Wynikało to z konieczności ustalenia, czy uwłaszczana nieruchomość nie jest ujawniona w KW, jako przedmiot własności innej osoby – wtedy zastosowanie miała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a taki akt własności ziemi mógł zostać uchylony. Nawet gdyby, dla nieruchomości będącej przedmiotem AWZ, została założona księga wieczysta, to wcześniej ujawnione prawo własności miałyby pierwszeństwo. Co za tym idzie, spadkobierca ujawniony w księdze wieczystej, jako właściciel, nigdy nim nie był, a w postanowieniu sąd powinien uwzględnić treść księgi wieczystej założonej dla wadliwie uwłaszczonej nieruchomości, przez orzeczenie o jej zamknięciu, unieważniając wydaną decyzję uwłaszczeniową.

Kwestia unieważnienia aktu własności ziemi budzi zainteresowanie do dziś, świadczą o tym kolejne zmiany przepisów, jak nowelizacja kodeksu cywilnego z 1990 r. oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 maja 2000 r., uznający niezgodny z Konstytucją art. 63 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego uchylił zapis mówiący, że ostateczne decyzje wydane na mocy ustawy z 1971 r. nie mogą zostać zmienione, unieważnione lub nie może zostać wznowiony proces wydawania takich decyzji. Nie oznacza to otwarcia drogi do ich podważania, na podstawie art. 117–119 Kodeksu Cywilnego, wszystkie roszczenia, również związane z ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, ulegają przedawnieniu po okresie 10 lat.

PODSUMOWANIE

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości jest szczególnie widoczny na terenach wiejskich, gdzie zmniejszona jest liczba sprzedaży, a mienie przejmowane jest często drogą spadku lub darowizny. Dlatego tak ważna staje się decyzja uwłaszczeniowa, niekiedy, jako jedyny dokument potwierdzający prawo własności. Proces sprzedaży takiej nieruchomości jest dodatkowo komplikowany, gdy brak jest księgi wieczystej, wówczas najlepszym rozwiązaniem jest wycofanie się kupującego. To na sprzedającym (korzystającym z instytucji zasiadzenia lub rękojmi księgi wieczystej) powinien spoczywać obowiązek uregulowania prawa do nieruchomości. Obecne próby podważenia lub unieważ-

nienia aktu własności ziemi nie przynoszą rezultatów, ze względu na przedawnienie roszczeń. Spory dotyczące ustalenia, czy nieruchomości jest częścią majątku wspólnego małżonków, czy tylko jednego z nich regulują postępowania sądowe, w połączeniu z uchwałami Sądu Najwyższego. Najtrudniejsze wydają się być postępowania spadkowe, w których osoby, na które powinny być wydane akty własności ziemi, już nie żyją, a obowiązek dowiedzenia praw własności spoczywa na spadkobiercach. Z drugiej strony trudno oczekiwać, że państwo polskie w nieskończoność powracało będzie do problemu sprzed 40 lat, jeżeli sami właściciele w tym czasie nie podjęli właściwych kroków w celu zabezpieczenia swoich praw.

BIBLIOGRAFIA

- Ciepla H. *Prawne skutki uregulowania – własności gospodarstw rolnych*. Warszawa 1982.
- Struś Z. *Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego – Izba Cywilna*. Palestra 2000, nr 2–3, Sycho-wicz M. [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, pod red. K. Piaseckiego, War-szawa 2000.
- Ustawa Kodeks rodzinny i opiekuńczy, z dnia 25 lutego 1964 r.* (Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59).
- Ustawa Kodeks cywilny, z dnia 23 kwietnia 1964 r.* (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, z dnia 26 października 1971 r.* (Dz.U. 1971 nr 27 poz. 250).
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, z dnia 6 lipca 1982 r.* (Dz.U. 1982 nr 11 poz. 81).
- Ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 marca 1982 r.* (Dz.U. 1982 nr 11 poz. 81)

Artykuł powstał w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki nr 11.11.150.006

Mgr inż. Agnieszka Bieda,
Dr inż. Elżbieta Jasińska,
Dr hab. inż. Edward Preweda, prof. AGH
Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica w Krakowie
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Katedra Geomatyki
30-059 Kraków, al. A. Mickiewicza 30, paw. C-4, pokój 406
e-mail: bieda@agh.edu.pl,
jasinska@agh.edu.pl,
preweda@agh.edu.pl

Recenzent: *Dr hab. Urszula Litwin, prof. UR*