

## Postanowienie z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 520/00

**Uprawnienie do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, przysługujące poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 199 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), nie może być przeniesione na osobę trzecią w drodze czynności prawnej.**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Anna Owczarek*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Aleksandra P. i Tomasza P. o sporządzenie czynności notarialnej, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 27 lutego 2002 r. kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 26 czerwca 1998 r. oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Notariusz Beata O. w Kancelarii Notarialnej w K. w dniu 8 kwietnia 1998 r. odmówiła wnioskodawcom sporządzenia umowy darowizny, na podstawie której Aleksander P. chciał darować Tomaszowi P., nabyte w drodze dziedziczenia, uprawnienia o zwrot nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm. – dalej „dekret PKWN”). Odmowę uzasadniła między innymi stwierdzeniem, że art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej "u.g.n."), stanowiący podstawę roszczenia cywilnoprawnego o zwrot nieruchomości przejętych lub nabytych na rzecz Skarbu Państwa, nie wymienia nieruchomości przejętych na podstawie dekretu PKWN. Aleksander P., jako następca prawny pod tytułem ogólnym właściciela przejętej

nieruchomości, wszedł nie tylko w ogół praw i obowiązków zmarłego, ale również wstąpił w określoną sytuację prawną spadkodawcy, jaką jest możliwość żądania zwrotu nieruchomości, jednak uprawnienie do żądania zwrotu nieruchomości może być realizowane wyłącznie w drodze postępowania administracyjnego. Wobec tego, że nie jest to roszczenie podlegające obrotowi cywilnoprawnemu, Aleksander P. nie może tego uprawnienia przenieść pod szczególnym tytułem, jakim jest umowa darowizny.

Złożone na powyższą odmowę dokonania czynności notarialnej zażalenie wnioskodawców Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 26 czerwca 1998 r. oddalił. Nie odniósł się do argumentów przedstawionych w odmowie notariusza, lecz stwierdził, że w wypadku wydania w postępowaniu administracyjnym decyzji o zwrocie przejętej nieruchomości może dojść do rozliczeń pomiędzy Aleksandrem P. a Skarbem Państwa. Okoliczność ta uniemożliwia przeniesienie przez Aleksandra P. w drodze darowizny na rzecz osoby trzeciej uprawnienia do żądania zwrotu przejętej nieruchomości. Sąd Okręgowy, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1996 r., III CZP 29/96 (OSNC 1996, nr 7-8, poz. 102), uznał, że stwierdzone w niej zastrzeżenia co do możliwości przeniesienia uprawnień do żądania zwrotu wyłączonej nieruchomości na osobę trzecią w drodze przelewu są „na zasadzie analogii” aktualne także w przypadku przenoszenia tych uprawnień w drodze umowy darowizny.

W kasacji, która oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369) oraz art. 519 § 2 pkt 2 k.c. przez jego zastosowanie w drodze analogii do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, wnioskodawcy wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia i nakazanie notariuszowi sporządzenie wnioskowanego aktu notarialnego, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie ma unormowanie przyjęte w art. 216 u.g.n., który nie obejmuje swą dyspozycją zwrotu nieruchomości przejętych na podstawie dekretu PKWN. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 24 października 2001 r., SK 22/01 (OTK 2001, nr 7, poz. 216) orzekł, że przepis ten w zakresie,

w jakim wyklucza odpowiednie stosowanie przepisów rozdziału 6 działu III ustawy do nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN, jest zgodny z art. 32 i art. 64 ust. 2 w związku z art. 2 Konstytucji, co oznacza, że przepis ten nie narusza zasady równości, prawa do ochrony własności, a w konsekwencji nie narusza zasad demokratycznego państwa prawnego.

Wobec tego, że w świetle art. 216 u.g.n. Aleksandrowi P. nie przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu nieruchomości, to tym samym nie może takiego uprawnienia przenieść na rzecz osoby trzeciej (wnioskodawcy Tomasza P.). Już z tych względów kasacja, w której wnioskodawcy podjęli próbę wykazania zasadności tezy przeciwnej, podlegała oddaleniu.

Rozpoznanie kasacji, pomimo że pozbawiona jest usprawiedliwionej podstawy, stwarza sposobność do podjęcia rozważań i dokonania wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w celu udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienie żądania zwrotu wyłączonej nieruchomości może być przeniesione w drodze czynności prawnej na rzecz osoby trzeciej.

Przed udzieleniem odpowiedzi należy prześledzić rozumowanie zastosowane przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały z dnia 18 kwietnia 1996 r. Uchwała ta, mimo że dotyczy przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), wyjaśnia charakter – aktualnego także na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – stosunku prawnego, w jakim pozostają poprzedni właściciel nieruchomości oraz Skarb Państwa (właściwa jednostka samorządu terytorialnego) oraz wpływającego z tego stosunku prawnego uprawnienia właściciela do żądania zwrotu nieruchomości. Sąd Najwyższy, określając charakter tego uprawnienia, stwierdził, że nie jest ono wierzytelnością w ścisłym tego słowa znaczeniu, nie jest uprawnieniem jednostronnym, lecz prawem powiązaniem ściśle z zobowiązaniem. Uprawniony do żądania zwrotu występuje nie tylko w charakterze osoby, którą można traktować jako wierzyciela, lecz również jako dłużnik Skarbu Państwa zobowiązany do rozliczenia się z pobranego odszkodowania, w tym także do rozliczenia się z otrzymanej nieruchomości zamiennej, jeżeli nadanie takiej nieruchomości miało miejsce. W konkluzji tych rozważań, które Sąd Najwyższy w składzie

rozpoznającym niniejszą sprawę podziela, zawarte jest stwierdzenie, że właściwość zobowiązania obu stron, zarówno postępowania wywłaszczeniowego, jak i postępowania dotyczącego zwrotu nieruchomości wywłaszczonej, przesądza o niedopuszczalności dokonania przelewu uprawnień przysługujących jednej stronie bez zgody drugiej strony.

W tym miejscu podkreślić należy, że właściwość zobowiązania stron postępowania wywłaszczeniowego oraz postępowania dotyczącego zwrotu nieruchomości wywłaszczonej nie zmieniła się po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W świetle przepisów rozdziału 6 działu III tej ustawy (art. 136 ust. 3 i art. 140), zatytułowanego "Zwrot wywłaszczonych nieruchomości", charakter uprawnienia do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jest tożsamy z charakterem uprawnienia, przysługującego na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zmienił się jednak krąg podmiotów uprawnionych do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. O ile bowiem osobami uprawnionymi, na podstawie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, byli „poprzedni właściciel lub jego następca prawny” (art. 69 ust. 1), o tyle w ustawie o gospodarce nieruchomościami krąg tych osób zwężony został do „poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy”. Zmiana ta ma znaczenie dla oceny możliwości przenoszenia omawianego uprawnienia na rzecz osoby trzeciej.

Za „następcę prawnego poprzedniego właściciela” należało – zgodnie z ogólnymi regułami prawa cywilnego – uważać nie tylko osobę, która weszła w prawa i obowiązki poprzednika w drodze tzw. sukcesji uniwersalnej, czyli pod tytułem ogólnym (np. dziedziczenie), ale także osobę, która nabyła uprawnienie do żądania zwrotu nieruchomości w drodze umowy. Oznacza to, że na gruncie przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości uprawnienie do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości mogło być skutecznie przeniesione na rzecz osoby trzeciej, tyle że – jak wywiedziono w uzasadnieniu powołanej uchwały Sądu Najwyższego – za zgodą Skarbu Państwa (właściwej jednostki samorządu terytorialnego).

Możliwości takiej nie dają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro bowiem art. 136 ust. 3 tej ustawy, wśród osób uprawnionych do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, nie wymienia „następcy prawnego poprzedniego właściciela”, ograniczając krąg podmiotów uprawnionych do „poprzedniego

właściciela lub jego spadkobiercy”, to nie może budzić wątpliwości, że – wynikające z art. 136 ust. 3 u.g.n. – uprawnienie do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, nie może być przeniesione na osobę trzecią w drodze czynności prawnej.

Z przytoczonych względów kasację należało oddalić (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).