

## Wyrok z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 302/06

Przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.) pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje byłemu właścicielowi (jego spadkobiercom) zbywanej nieruchomości, który utracił własność na podstawie przepisów dekretu z dnia 8 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.), także wówczas, gdy Skarb Państwa ponownie przejął własność tej nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1992 r. od kolejnego właściciela, który uzyskał akt nadania własności ziemi.

*Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)*

*Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Barbara Myszka*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Anny L.-C. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W., Oddziałowi Terenowemu w P. o ustalenie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 grudnia 2006 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 lutego 2006 r.

oddalił skargę kasacyjną

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 6 maja 2005 r. ustalił, że powódka Anna L.-C. jako spadkobierczyni Bolesława L. zmarłego dnia 16 kwietnia 1974 r. byłego właściciela majątku – nieruchomości położonej na wsi J.-C. o powierzchni 303,7054 ha – ma prawo pierwszeństwa w nabyciu z ww. nieruchomości obiektu rolnego C., o powierzchni 188,20 ha, objętego księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Słupcy, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19

października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm. – dalej: "u.g.n.r.S.P.").

Ustalono, że w księdze wieczystej pod oznaczeniem „J. Dobra Rycerskie Tom I karta 1”, dla której prowadzony jest ciąg dalszy – księga wieczysta nr (...), urządzonej dla nieruchomości położonej we wsi J.-C. o obszarze 303,7054 ha z dniem 4 stycznia 1936 roku wpisany był ziemianin Bolesław L. z C. Na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. (Dz.U. Nr 10, poz. 51) i art. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. (Dz.U. Nr 39, poz. 233) oraz wniosku i zaświadczenia Urzędu Ziemskiego w P. z dnia 6 września 1946 r. w księdze wieczystej w miejsce Bolesława L. jako właściciel został z dniem 22 listopada 1946 r. wpisany Skarb Państwa. Skarb Państwa dokonał parcelacji majątku przejętego od Bolesława L. i w ramach reformy rolnej przekazał 14 rolnikom część nieruchomości – poza obszarem 11,84 ha.

W latach 1959/60 część przekazanych gospodarstw powróciła do Skarbu Państwa na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. W celu utworzenia Państwowego Gospodarstwa Rolnego ziemię już rozparcelowaną scalono, a osobom, które pierwotnie otrzymały działki w ramach reformy rolnej, zostały wytyczone i przekazane inne gospodarstwa. Scalone grunty pochodzące pierwotnie z obszaru nieruchomości przejętej od Bolesława L. zostały przeniesione do księgi wieczystej Kw. 4843.

Bolesław L. zmarł dnia 16 kwietnia 1974 r. w G., a spadek po nim nabyła jego żona Anna L. w 2/4 częściach oraz córki Małgorzata G. i powódki Anna Maria L.-C. po 1/4 części. Żona Bolesława L. – Anna L. zmarła dnia 1 grudnia 1978 r., a spadek po niej nabyła w całości jej córka – Anna L.-C. Siostra powódki Małgorzata G. zmarła w dniu 5 stycznia 1984 r., a spadek po niej nabyli po połowie powódka Anna L.-C. oraz mąż Witold G.

W „Gazecie W.” w dniu 17 sierpnia 1999 r. ukazało się ogłoszenie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddział w P., z którego wynikało, że Agencja poszukuje poprzednich właścicieli (spadkobierców) nieruchomości przeznaczonych w całości lub w części do zbycia m.in. majątku C., którym – według zapisów w matrykułach – władał Bolesław L. Agencja ogłosiła, że oczekuje w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia deklaracji skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października

1991 r. o gospodarowaniu ruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 57, poz. 299 ze zm.).

Powódka pismem z dnia 30 sierpnia 1999 r. zgłosiła zamiar nabycia nieruchomości, o których była mowa w ogłoszeniu. Deklarację skorzystania z pierwszeństwa nabycia tych nieruchomości złożył także Witold G., spadkobierca Małgorzaty L.-G.

W dniu 14 stycznia 2000 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z Wiesławem R., prowadzącym Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe „R.” w O., umowę dzierżawy, której przedmiotem były nieruchomości rolne położone w J., O., C., K. i R. o ogólnej powierzchni 874,1758 ha. Umowa została zawarta na 15 lat, poczynając od dnia 14 stycznia 2000 r. Strony umowy zgodnie ustaliły, że z przedmiotu dzierżawy mogą zostać wyłączone grunty, co do których powstanie po stronie pozwanej obowiązek ich wydania na rzecz osób trzecich, w szczególności na rzecz byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Wykaz działek został ujęty w załączniku do umowy.

Dzierżawca majątku Wiesław R. w akcie notarialnym z dnia 4 marca 2002 r., poddał się dobrowolnie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania nieruchomości Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w terminie jednego roku od dnia sporządzenia aktu notarialnego. Agencja początkowo potwierdziła prawa powódki i drugiego spadkobiercy po Bolesławie L. do pierwszeństwa nabycia nieruchomości w trybie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (pismo z dnia 16 marca 2000 r.) i wszczęła procedurę zmierzającą do sprzedaży powódce i Witoldowi G. majątku C. o powierzchni 188,2 ha wraz z budynkami. Zainteresowani kupnem wpłacili dwukrotnie kaucję na koszty związane z przygotowaniem ofert sprzedaży – łącznie 15 000 zł.

Pismem z dnia 12 września 2002 r. pozwana poinformowała spadkobierców Bolesława L., że procedura sprzedaży nieruchomości nie może być zakończona dokonaniem transakcji. Pozwana powołała się na interpretację Departamentu Prawnego Ministerstwa Skarbu, zgodnie z którą prawo pierwszeństwa w nabyciu danej nieruchomości Skarbu Państwa od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa przysługuje wyłącznie osobie, będącej ostatnim właścicielem tej nieruchomości przed przejściem jej przez Skarb Państwa (z zastrzeżeniem, że przejście to musiało mieć miejsce przed dniem 1 stycznia 1992 r.) lub spadkobiercom tej osoby.

Pozwana wskazała, że z przeprowadzonego badania ksiąg wieczystych wynika, iż po przejęciu przez Skarb Państwa od Bolesława L. tylko niektóre działki o łącznej powierzchni 11,84 ha wraz z budynkami nie były przedmiotem dalszego rozdysponowania prawem własności i tylko odnośnie do ww. działek spadkobiercom Bolesława L. przysługuje prawo pierwszeństwa.

Powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Poznaniu z pozwem o ustalenie, że uchylenie się Agencji Własności Rolnej od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 14 listopada 2001 r., potwierdzonego oświadczeniem woli z dnia 3 czerwca 2002 r. o sprzedaży spadkobiercom Bolesława L. obiektu rolnego C., za cenę określoną zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299 ze zm.), nie niższą niż 1 690 002 w trybie pierwszeństwa określonego w art. 29 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, jest bezskuteczne. Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 października 2003 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo.

Dokonując oceny prawnej stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy stwierdził, że spadkodawca powódki był właścicielem nieruchomości, która została przymusowo przyjęta przez Skarb Państwa na podstawie przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzenie reformy rolnej (Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.). Artykuł 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną z dnia 6 maja 1999 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 484), przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta przed dniem 1 stycznia 1992 r. W ustawie użyto sformułowania „były właściciel”, a nie „ostatni właściciel”. Tym samym przepisem tym nie są objęte osoby, które uzyskały własność nieruchomości w wyniku reformy rolnej, a następnie ją utraciły np. w wyniku decyzji wywłaszczeniowej. Nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, aby tych właścicieli uznać za bardziej uprzywilejowanych niż właścicieli, który odziedziczył ziemię po pokoleniach przodków, a następnie utracił ją bez ekwiwalentu na podstawie przepisów w reformie rolnej. Sąd Okręgowy stwierdził także, że powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia przysługiwania jej pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, skoro pozwana Agencja odstąpiła od zamiaru sprzedaży, kwestionując uprawnienia powódki.

Tę ocenę podzielił Sąd Apelacyjny w Poznaniu, który wyrokiem z dnia 14 grudnia 2006 r. oddalił apelację pozwanej Agencji. Dodatkowo odwołał się do intencji ustawodawcy, które znalazły wyraz w dyskusji na posiedzeniach komisji sejmowych i w toku posiedzenia Senatu nad projektem ustawy nowelizacyjnej m.in. art. 29 u.g.n.r.S.P. Wynika z nich, że chodziło o pierwotnych właścicieli pozbawionych własności nieruchomości rolnych przez Państwo m.in. przez zastosowanie przepisów dekretu o reformie rolnej.

Wyrok ten zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana Agencja, zarzucając błędną wykładnię art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa, względnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadza się do prawidłowej wykładni art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P., który uzyskał obowiązujące brzmienie w wyniku nowelizacji wskazanej ustawy dokonanej ustawą z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 49, poz. 484). Stosownie do art. 29 ust. 1, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, 17b ust. 4 i 42, przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 r., oraz dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

Ustawa rozstrzyga kolizję pierwszeństwa tych podmiotów w ten sposób, że stosuje się wyżej wymienioną kolejność (art. 29 ust. 1f). Ustawa nie zawiera natomiast tzw. słowniczka określającego m.in. pojęcie „były właściciel zbywanej nieruchomości”, co rodzi wątpliwości interpretacyjne wówczas, gdy przejście własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło kolejno wobec różnych osób, które były właścicielami danej nieruchomości. Taka sytuacja występuje w niniejszej sprawie, skoro przejście na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło wobec pierwotnego właściciela Bolesława L. (ojca powódki) na podstawie przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, a

następnie na podstawie przepisów scaleniowych wobec osób, które uzyskały własność tych nieruchomości w ramach tzw. parcelacji. Pozwana Agencja zaprezentowała pogląd, że w takiej sytuacji nie ma mowy o kolizji pierwszeństwa, gdyż przysługuje ono osobie, która była ostatnim właścicielem nieruchomości lub jego spadkobiercom przed jej przejściem przez Skarb Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. Takiego poglądu nie można wprawdzie odrzucić *a limine*, jednak wykładnia gramatyczna, logiczna i celowościowa przemawiają za zasadnością innej wykładni, należy bowiem zwrócić uwagę na następujące argumenty.

Po pierwsze, pojęcie „były właściciel zbywanej nieruchomości” obejmuje zarówno ostatniego właściciela przed przejściem na rzecz Skarbu Państwa, jak i poprzednich właścicieli. Nie ma podstaw, aby ograniczyć to pojęcie jedynie do „ostatniego właściciela” przed przejściem na rzecz Skarbu Państwa.

Po drugie, w art. 29 ust. 1a wprowadzono wyłączenia w stosowaniu pierwszeństwa art. 29 ust. 1 pkt 1, czyli pierwszeństwa przyznanego byłym właścicielom nieruchomości. Chodzi tu o wyłączenie osób i nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. b dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, w ustawie z dnia 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów (Dz.U. Nr 17, poz. 96 ze zm.), w art. 38 ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 17, poz. 97 ze zm.), w art. 2 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. Nr 3, poz. 17), art. 2 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Nr 13, poz. 87), art. 1 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz.U. Nr 59, poz. 318 ze zm.) oraz art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.). Taki zakres podmiotowy i przedmiotowy wyłączeń z pierwszeństwa przyznanego byłym właścicielom jednoznacznie wskazuje, że używając określenia „były właściciel” ustawodawca odnosił je do pierwotnych właścicieli, którzy w wyniku aktów nacjonalizacyjnych wydanych po drugiej wojnie światowej utracili własność nieruchomości rolnych bez ekwiwalentu. Takiego rozumienia określenia „były właściciel” nie może zmienić okoliczność, że po przejściu od tych osób własności nieruchomości Skarb Państwa przyznał ją innym osobom w ramach tzw. parcelacji, a następnie ponownie przejął tę własność np. w wyniku wywłaszczenia lub

postępowania scaleniowego. Przeciwnie stanowisko powadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania pozycji prawnej byłych właścicieli; tej grupie byłych właścicieli, w stosunku do których Skarb Państwa pozostał właścicielem od chwili przymusowego przejęcia, przysługiwałoby pierwszeństwo, natomiast grupie byłych właścicieli, w stosunku do których Skarb Państwa po przymusowym przejęciu własności nieruchomości rozporządził nimi na rzecz osób trzecich, a następnie ponownie przejął własność nieruchomości, pierwszeństwo nie przysługiwałoby.

Po trzecie, brak przekonujących i uzasadnionych racji, aby w razie kolizji pierwszeństwa byłego właściciela rozumianego jako właściciela pierwotnego, który utracił własność nieruchomości w wyniku aktów nacjonalizacyjnych, z pierwszeństwem właściciela, który własność nieruchomości nabył od Skarbu Państwa w ramach tzw. parcelacji, a następnie utracił ją w wyniku wywłaszczenia, scalenia itp., przywilej pierwszeństwa przyznać drugiej grupie. W istocie nie zachodzi tu kolizja pierwszeństwa, gdyż przysługuje ono w takiej sytuacji tylko pierwotnemu właścicielowi, pozbawionemu własności nieruchomości w następstwie nacjonalizacji.

Po czwarte, za taką wykładnią przemawiają intencje ustawodawcy, wskazane przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

