

Wyrok z dnia 12 września 2002 r., IV CKN 1289/00

Osoba, która przekazała gospodarstwo rolne na własność państwa w zamian za świadczenia z ubezpieczenia społecznego, nie jest "poprzednim właścicielem" w rozumieniu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

Sędzia SN Filomena Barczewska (przewodniczący)

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Stanisława P. przeciwko Gminie G. o ustalenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 12 września 2002 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 8 grudnia 1999 r. oddalił kasację.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 sierpnia 1999 r. Sąd Rejonowy w Giżycku oddalił powództwo Stanisława P. przeciwko Gminie G. o ustalenie, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa kupna nieruchomości stanowiącej uprzednio część kompleksu gruntów rolnych należących do Rozalii K., przejętych na rzecz Skarbu Państwa decyzją z dnia 18 października 1966 r., ustalając co następuje.

Przejęcie nieruchomości (gospodarstwa rolnego) Rozalii K. o powierzchni 16,07 ha nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu w zagospodarowanie lub na własność Państwa niektórych nieruchomości rolnych oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych nieruchomości i ich rodzin (Dz.U. Nr 38, poz. 166). Wskazaną decyzją pozostawiono właścicielce w bezpłatnym użytkowaniu zabudowania z gruntem pod tymi zabudowaniami o powierzchni 0,11 ha oraz 20 arów użytków rolnych. Na podstawie umowy dzierżawy z dnia 5 grudnia 1986 r. powód stał się dzierżawcą działki oznaczonej nr 13/1 o powierzchni 0,08 ha

oraz działki oznaczonej nr 136/2 o powierzchni 0,20 ha. W wyniku pomiaru geodezyjnego z 1987 r. działka nr 136/2 uległa podziałowi i w następstwie tego podziału powstały dwie nowe działki nr 136/3 o pow. 0,22 ha i 136/4 pow. 0,04 ha.

Decyzją Urzędu Gminy w G. z dnia 15 grudnia 1986 r. powodowi przyznana została nieodpłatnie na własność nieruchomości zabudowana, na którą składają się działki o nr 136/1 i 136/3. Kolejnym wnioskiem powód domagał się przyznania mu także działki oznaczonej nr 136/4 o powierzchni 0,04 ha, ale spotkał się z decyzją odmowną. Urząd Gminy uzasadnił odmowę tym, że wskazana działka pozostaje we władaniu osoby trzeciej, a Wojewoda S. odwołania powoda od tej decyzji nie uwzględnił. Tymczasem działka ta przeznaczona została do sprzedaży, co skłoniło powoda do wystąpienia z wnioskiem o nabycie jej w trybie bezprzetargowym z powołaniem się na pierwszeństwo z racji następstwa prawnego Rozalii K. (babce powoda). W postępowaniu administracyjnym powodowi odmówiono jednak przyznania prawa do uprzywilejowanego nabycia działki.

Oceniając żądanie powoda, Sąd Rejonowy uznał za okoliczność rozstrzygającą to, czy Rozalia K. może być zaliczona do kategorii osób, którym przysługuje przymiot „poprzedniego właściciela” w rozumieniu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n."). Pozytywna odpowiedź na tak postawione pytanie oznaczałaby, że powód jako następca prawny mógłby skorzystać z pierwszeństwa, o którym mowa w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tak jednak nie jest. Do „poprzednich właścicieli”, w przekonaniu Sądu Rejonowego, zaliczani są bowiem ci, którym własność została odjęta na skutek wywłaszczenia lub na podstawie innych tytułów, a nie na skutek utraty gospodarstwa rolnego w zamian za świadczenia z ubezpieczenia społecznego, i to na wniosek właścicielki.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy apelację powoda oddalił, dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego w przedmiocie oceny stanu faktycznego sprawy. Podkreślił jednocześnie, że skoro ustawodawca określił „poprzedni właściciel” wiąże z osobą, która została pozbawiona prawa własności nieruchomości, to ma na względzie tylko takie przypadki, w których utrata tej własności była następstwem arbitralnych czynności organów władzy i wbrew woli osoby zainteresowanej. Inaczej rzecz ujmując, chodzi o przypadki mające charakter „przymusowej i nieekwiwalentnej ekspropriacji, sprzecznej z powszechnie uznanymi standardami

ochrony własności”. Elementów przymusu nie sposób tymczasem dostrzec w odniesieniu do Rozalii K., skoro ona sama podjęła starania o przejęcie nieruchomości w zamian za rentę.

W kasacji powód powołał się na podstawę kasacyjną naruszenia prawa materialnego, w szczególności przepisów art. 4 pkt 4 i art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n., i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W art. 4 pkt 4 u.g.n. ustawodawca określił „poprzedniego właściciela” jako osobę, która została pozbawiona prawa własności bądź w wyniku wywłaszczenia, bądź na podstawie innych tytułów. Wyrażenie „pozbawić” semantycznie bliskie jest pojęciu „odebrać”, za pozbawionych własności nie mogą się zatem uważać osoby, które z własnej woli wyzbyły się tej własności, względnie utraciły ją w innych okolicznościach niż w wyniku postępowania wywłaszczeniowego bądź na podstawie innych tytułów (przepadek, przejęcie za długi itp.). Niewątpliwie, nie była osobą pozbawioną własności – w rozumieniu powołanego przepisu – Rozalia K., która nieruchomość rolną przekazała na własność państwa za rentę. Żaden przepis ustawy nie statuował, także w odległej przeszłości, przymusu w zakresie nabywania świadczeń z ubezpieczenia społecznego z jednoczesnym pozbawieniem rolnika własności. W żadnej też mierze nie można traktować przekazania nieruchomości za rentę jako jedynie możliwej formy zbycia ze świadczeniem odpłatnym. W latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia mogło to tylko oznaczać trudny wybór, zważywszy na brak zainteresowania prowadzeniem indywidualnego gospodarstwa rolnego, głównie ze względu na występującą wówczas tendencję do uspołecznienia rolnictwa. Oczywiście jest, że ze względu na ówczesne uwarunkowania ustrojowe wiele instytucji prawnych sprzyjało utracie własności nieruchomości i w tym wyraża się ich restryktywny charakter. Nie bez przyczyny zresztą ustawodawca wyeksponował w art. 4 pkt 4 u.g.n. wywłaszczenie jako będące najczęściej przyczyną utraty własności. Rozalii K. tymczasem nie można zaliczyć do kategorii osób, o których mowa w powołanym przepisie, jeżeli zaś nie jest ona „poprzednim właścicielem”, to tym samym powodowi nie przysługuje status następcy prawnego poprzedniego właściciela. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie dopuścił się zarzuconego naruszenia przepisów art. 4 pkt 4 i art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

Z tych względów należało orzec, jak w sentencji (art. 393⁻¹² k.p.c.).

