

Sygn. akt **IC 669/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Bożena Chłopecka</b>
Protokolant:	Protokolant sądowy Karolina Ostasiuk

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **A. C. i K. C. (1)**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.**

**o ustalenie**

**orzeka:**

I. oddala powództwo w całości;

II. nie obciąża powodów kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej;

III. nieuiszczoną w części przez powodów opłatę od pozwu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

**Sygn. akt. IC 669/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2013 roku powodowie A. C. i K. C. (1) wnieśli o ustalenie, iż przysługuje im prawo pierwszeństwa kupna nieruchomości rolnej, położonej w R., obejmującej działkę o nr ewidencyjnym (...), zapisaną w księdze wieczystej KW nr (...) oraz zasądzenie od pozwanej – Agencji Nieruchomości Rolnych solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2- 8).

Pozwana – Agencja Nieruchomości Rolnych, Oddział Terenowy w B., wniosła o oddalenie powództwa w całości, obciążenie kosztami postępowania solidarnie powodów, w tym kosztami zastępstwa procesowego.(k. 106-107).

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie, zgodnie z postanowieniem z dnia 20 marca 1964 roku Sądu Powiatowego w W., zostali uznani, wspólnie z matką – M. D. (1), spadkobiercami po zmarłym dnia 23 sierpnia 1941 roku K. C. (2). W skład masy spadkowej wchodziło gospodarstwo rolne położone w R.. W wyniku zadłużenia gospodarstwa, postanowieniem z dnia 14 stycznia 1961 roku Sądu Powiatowego w W., nieruchomość została obciążona hipoteką przymusową (k. 13).

Aktami notarialnymi z dnia 20 września 1961 roku oraz z dnia 23 września 1964 roku powodowie - K. C. (1) i A. C. oraz ich matka – M. D. (2), zrzekli się nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa gospodarstwa (k. 19-23, 26-29).

Aktualnie nieruchomości, w wyniku podziału na działki o numerach (...) znajduje się we własności Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych (działka nr (...)) oraz osoby prywatnej (działka nr (...)).

W okresie luty – maj 2012 roku powodowie oraz pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych prowadzili korespondencję w zakresie uznania prawa pierwszeństwa kupna przez powodów, jako byłych właścicieli, spornej nieruchomości. Pozwana nie uznała roszczenia powodów (k. 48-53).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności, zwłaszcza, że żadna ze stron ich nie kwestionowała. Zeznania świadków i stron nie wniosły niczego istotnego do stanu faktycznego sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę roszczenia powodów stanowi przepis art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 2128 ze zm.). W myśl powołanego przepisu pierwszeństwo zakupu nieruchomości Zasobu przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jej spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 roku. W przedmiotowej sprawie nie stanowiły sporu okoliczności następstwa prawnego powodów i tego, że są oni spadkobiercami poprzedniego właściciela spornej nieruchomości. Nie była kwestionowana także okoliczność własności K. C. (2) – ojca powodów. Kwestią, jaka pozostała do rozstrzygnięcia, była okoliczność przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Pojęcie „przejęcie” było poddane wielokrotnej analizie przez orzecznictwo sądów powszechnych oraz Trybunał Konstytucyjny. Choć analiza ta przebiegła na gruncie przepisu art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), zachowuje ona aktualność także w stosunku do przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 2128 ze zm.), bowiem zakres obu przepisów jest podobny.

Jak wypowiada się Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu swej uchwały z dnia 18 czerwca 1996 roku, sygnatura akt: W.19/95 (OTK 1996, nr 3/6 poz. 25), zasada pierwszeństwa, wyrażona w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości "służy ochronie słusznym interesów osób, które dawniej pozbawiano ich praw do nieruchomości". Jak dalej stwierdza Trybunał Konstytucyjny, w pojęciu "przejęcia na rzecz Skarbu Państwa" kryją się różne zdarzenia prawne, wszystkie jednak przykłady zawierają w sobie jeden wspólny element: przymusowe odjęcie prawa własności, nawet wówczas, gdy formalnie odbywało się to na gruncie prawa cywilnego, jak "wykonanie roszczenia o przeniesienie własności". Podsumowując, Trybunał Konstytucyjny stwierdza, że sformułowanie użyte w art. 23 ust. 4 cytowanej ustawy "obejmuje grunty, które w latach 1944- 1990 przechodziły - z mocy samego prawa, na podstawie orzeczeń sądowych, aktów administracyjnych lub zdarzeń cywilnoprawnych - na własność Skarbu Państwa (...)". Nie można jednak zapominać, że mówiąc o zdarzeniach cywilnoprawnych, Trybunał ma na myśli zdarzenia zagrożone przymusem państwowym.

Analizę pojęcia „przejęcie” przeprowadził także Sąd Najwyższy – wyrok z dnia 3 września 2003 roku, II CKN 417/01, w którym stwierdził, iż „element wyboru, przed którym powódka została postawiona, tzn. zawarcie umowy lub wydanie decyzji wywłaszczeniowej, nie przesądza o dokonaniu "przejęcia" nieruchomości. (...) Decydującego znaczenia nie sposób przy tym przywiązywać wyłącznie do subiektywnych odczuć właściciela (zbywcy) nieruchomości.”

W przedmiotowej sprawie powodowie, wraz z matką, na mocy aktów notarialnych, zrzekli się, nieodpłatnie, prawa własności gospodarstwa na rzecz Skarbu Państwa. Oświadczenia złożone w aktach notarialnych: nr (...) oraz nr (...) nie były przez powodów podważane. Nie mamy zatem do czynienia z sytuacją przejęcia przez Skarb Państwa, a z dobrowolnym przekazaniem. Bez znaczenia przy tym pozostaje czy nieruchomość ta była zadłużona i podlegałaby

licytacji. Oczywiście jest, że ze względu na ówczesne uwarunkowania ustrojowe wiele instytucji prawnych sprzyjało utracie własności nieruchomości i w tym wyraża się ich restryktywny charakter. Jednakże w przedmiotowej sprawie nie prowadzono postępowania o przejęcie nieruchomości, przewidzianego w art. 3 i następne ustawy z dnia 21 grudnia 1958 roku o szczególnym trybie ściągania zaległości z tytułu niektórych zobowiązań właścicieli nieruchomości wobec Państwa (Dz. U. nr 77 poz. 398). Choć działania Państwa w ówczesnych latach mogły dla powodów, w ich odczuciu, stanowić formę represji, to jednak żaden przepis nie nakładał na powodów obowiązku zrzeczenia się prawa własności nieruchomości.

Wyrażenie „pozbawić” semantycznie bliskie jest pojęciu odebrać. Za pozbawionych właścicieli nie mogą zatem uważać się osoby, które z własnej woli wyzbyły się tej własności. Nie bez przyczyny zresztą ustawodawca wyeksponował w art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), który stanowi definicję legalną pojęcia „poprzedni właściciel”, wywłaszczenie, jako będące najczęściej przyczyną utraty własności.

W ocenie Sądu powodowie nie zostali pozbawieni własności, a ich subiektywne odczucia nie mogą stanowić podstawy roszczenia, zwłaszcza w okolicznościach, iż w stosunku do powodów nie toczyły się postępowania, jakie miały zmierzać do faktycznego przejęcia przez Skarb Państwa ich własności, w tym postępowania wywłaszczeniowe, licytacja nieruchomości czy przejęcie za długi. Decyzja powodów, w ocenie Sądu stanowiła decyzję swobodną, suwerenną. Nie była także przez powodów kwestionowana.

Z tych względów orzeczono, jak w punkcie I sentencji wyroku.

Działając na podstawie przepisu art. 102 k.p.c., Sąd nie obciążył powodów kosztami zastępstwa procesowego.