

### Zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości

**Możliwy jest zwrot wywłaszczonej nieruchomości w jej ułamkowej części, jak i jednemu z współwłaścicieli (bądź jego spadkobierców), którym przysługuje samodzielna legitymacja procesowa w postępowaniu zwrotowym.**

**Tak uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z 24 września 2015 r., II SA/Lu 578/15.**

W 1950 r. została wywłaszczona nieruchomość, będącą przedmiotem współwłasności. Wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa na cel określony jako pomieszczenia garaży dla samochodów kolejowych. W 2007 r. spadkobierczyni jednego ze współwłaścicieli złożyła wniosek o zwrot nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku podała, że nieruchomość jest przedmiotem najmu i dzierżawy na rzecz podmiotów komercyjnych, co jest sprzeczne z celem wywłaszczenia.

Organ stwierdził, że z żądaniem zwrotu wystąpili jedynie spadkobiercy współwłaściciela nieruchomości w udziale wynoszącym 65 proc. Brak jest natomiast wniosku o zwrot pochodzącego od byłych współwłaścicieli, posiadających pozostałe 35 proc. udziałów w prawie współwłasności tej nieruchomości lub ich spadkobierców. Uniemożliwia to merytoryczne rozpatrzenie sprawy, albowiem zgłoszenie się spadkobierców jednego ze współwłaścicieli z roszczeniem o zwrot nieruchomości nie wyczerpuje kręgu podmiotów uprawnionych do ubiegania się o zwrot 100 proc. udziałów w prawie współwłasności nieruchomości. Z art. 136 ust. 3 zd. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) wynika bowiem, że przedmiotem zwrotu może być wywłaszczona nieruchomość bądź jej część. Mając na względzie natomiast definicję działki gruntu, zawartą w art. 4 pkt 3 u.g.n., nie ulega wątpliwości, że pod pojęciem części nieruchomości rozumie się wyłącznie wydzielony fizycznie obszar tej nieruchomości, nie zaś udział w prawie współwłasności. Wnioskodawczyni nie przysługuje zatem roszczenie o zwrot udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Dlatego też organ odstąpił od ustalenia, czy nieruchomość jest zagospodarowana zgodnie z celem, na jaki została wywłaszczona i umorzył postępowanie.

Organ II instancji utrzymał w mocy decyzję organu I instancji, akceptując pogląd, iż w sytuacji, gdy wywłaszczona nieruchomość należała do kilku współwłaścicieli, względnie, gdy po poprzednim współwłaścicielu pozostało kilku spadkobierców, to zwrot nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz wszystkich współwłaścicieli lub ich spadkobierców. Powołując się na orzecznictwo sądowe organ odwoławczy zauważył, że niedopuszczalne jest wystąpienie z roszczeniem o zwrot udziału w nieruchomości, nawet jeśli to udział był przedmiotem wywłaszczenia, co wynika z konieczności wydania przedmiotu wywłaszczonego prawa i definicji działki gruntu, zawartej w art. 4 pkt 3 u.g.n. Ustawa ta wyraźnie stwierdza, że zwrotowi podlega nieruchomość lub jej część, a nie prawo, pomimo że to właśnie prawo własności zostało wywłaszczone.

Wnioskodawczynie wniosły skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, zarzucając naruszenie art. 136 ust. 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że jedynie wszyscy byli współwłaściciele wywłaszczonej nieruchomości działający łącznie są legitymowani do wystąpienia o jej zwrot. W ich ocenie pogląd ten sprzeczny jest z art. 2 i art. 21 ust. 1 konstytucji, albowiem uniemożliwia skuteczne dochodzenie zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości samodzielnie osobie, która była jej współwłaścicielem, jak również jej spadkobiercom. Jest on również sprzeczny z art. 64 ust. 1, 2 i 3 konstytucji, albowiem prowadzi do zróżnicowania sytuacji prawnej współwłaścicieli nieruchomości i właścicieli nieruchomości, znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej.

Skarga została uwzględniona.

### Komentarz eksperta

**Anna Głowska, [radca prawny Warszawa](#) Rödl & Partner**

Zgodnie z art. 136 ust. 3 u.g.n. poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stosownie do przepisu art. 137 stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. W dotychczasowym orzecznictwie przeważało stanowisko, zgodnie z którym wniosek o zwrot nieruchomości muszą złożyć wszyscy spadkobiercy, podobnie jak muszą go złożyć wszyscy współwłaściciele, a brak wniosku wszystkich uprawnionych osób uniemożliwia merytoryczne rozstrzygnięcie żądania. Uznawano również, że z uwagi na pojęcie części nieruchomości, którym posługuje się przepis art. 136 ust. 3 u.g.n., oznaczające fizycznie wydzieloną część, a nie część ułamkową, nie jest możliwy zwrot udziału we własności nieruchomości. Nie można było

zatem orzec o zwrocie nieruchomości w stosunku do jednego lub kilku współwłaścicieli lub ich spadkobierców (np. wyrok NSA z 21 czerwca 2011 r. I OSK 1284/10; wyrok NSA z 19 października 2010 r., I OSK 1245/11).

W kwestii tej wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z 14 lipca 2015 r., SK 26/14, uznał, że art. 136 ust. 3 zd. pierwsze u.g.n., w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców, jest niezgodny z konstytucją. Zdaniem Trybunału dotychczasowa wykładnia art. 136 ust. 3 zd. pierwsze dokonywana przez sądy administracyjne godzi w wynikające z art. 64 ust. 1 konstytucji (każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia), jak i z art. 21 ust. 2 konstytucji (wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem) prawo do zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, na której nie zrealizowano celu wywłaszczenia oraz nie spełnia warunku proporcjonalności w rozumieniu art. 31 ust. 3 konstytucji (ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw). Trybunał wskazał również na wynikającą z art. 64 ust. 2 konstytucji zasadę równej ochrony dla wszystkich prawa własności, innych praw majątkowych i dziedziczenia (własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej) i stwierdził, że prawo byłego współwłaściciela (lub jego spadkobiercy) do zwrotu utraconego przez niego udziału we współwłasności nieruchomości ma charakter „innego prawa majątkowego” w rozumieniu art. 64 ust. 1 konstytucji oraz wynika z art. 21 ust. 2 konstytucji. Przy czym konstytucyjne pojęcie własności rozumieć należy w sposób autonomiczny, wykraczający poza jego cywilnoprawne ujęcie. Obejmować ono będzie współwłasność, która nie jest odrębnym prawem rzeczowym, lecz rodzajem (formą) własności. Konsekwencją natomiast konstytucyjnego dopuszczenia wywłaszczenia udziałów we współwłasności musi być prawo do zwrotu takich udziałów w wypadku, gdy nieruchomość okazała się zbędna na cel wywłaszczenia.

Pogląd ten zasługuje w pełni na aprobatę. Skoro udział we własności korzysta z takiej samej ochrony prawnej, jak prawo własności, to brak jest jakichkolwiek podstaw, aby wyłączyć konstytucyjną ochronę wobec wywłaszczonego udziału. Przeciwny pogląd byłby rażąco krzywdzący również z tego względu, że nie dawałby możliwości odzyskania zwrotu udziału w nieruchomości w sytuacji braku współdziałania wszystkich byłych współwłaścicieli albo trudności w zidentyfikowaniu ich spadkobierców.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/304229997-Zwrot-udzialu--w-wywlaszczonej-nieruchomosci.html/>