

Kto może żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości?

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 września 2015 r. sygn. I OSK 187/14

Przepis art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) nie tylko wskazuje na dziedziczny charakter roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, ale zawiera także zamknięty katalog podmiotów, którym przysługuje prawo żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Są to: poprzedni właściciel lub jego spadkobierca. Żadna inna osoba nie może skorzystać z prawa określonego w tym przepisie. Bezpośrednie wskazanie osób, którym przysługuje roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wyklucza możliwość przejścia roszczenia na inne osoby. Niedopuszczalna jest cesja praw pomiędzy osobami, które złożyły wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jest uprawnieniem podmiotowym ściśle powiązaniem z wywłaszczeniem. Obecnie obowiązujące przepisy wykluczają możliwość przeniesienia roszczenia o zwrot nieruchomości w drodze sukcesji generalnej innej niż spadkobranie.

Przeciwdziałając pochopnemu wywłaszczeniu nieruchomości, ustawodawca przewidział możliwość żądania ich zwrotu, gdy stały się one zbędne dla celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu. Nieruchomość wywłaszczona, co do zasady, nie może być bowiem użyta na cel inny niż określony w decyzji. Jeżeli zatem wywłaszczona nieruchomość okaże się – w świetle stosownych przepisów – zbędna dla wspomnianego celu, wówczas w rachubę wchodzi roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Ustawa ściśle określa podmioty, którym takie żądanie może przysługiwać. Stosownie do art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, gdy stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, mogą poprzedni właściciel lub jego spadkobierca. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 września 2015 r. w sprawie o sygn. I OSK 187/14, rzeczony przepis **nie tylko wskazuje na dziedziczny charakter roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, ale zawiera także zamknięty katalog podmiotów, którym przysługuje prawo żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Są to: poprzedni właściciel lub jego spadkobierca. Żadna inna osoba nie może skorzystać z prawa określonego w tym przepisie.**

Podkreślenie, że uprawnienie do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości przysługuje wyłącznie poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy ma doniosłe znaczenie w kontekście poprzedniego brzmienia przedmiotowego przepisu. W pierwotnym brzmieniu art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, roszczenie o zwrot służyło „poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu”. Zmiana rzeczony przepisu, jaka miała miejsce w 2000 r., przyniosła znamienne skutki – wyłączyła możliwość skutecznego dokonania przeniesienia roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Przywołany wyrok NSA dotyczy stanu faktycznego, w którym jeden ze spadkobierców poprzedniego właściciela wywłaszczonej nieruchomości dokonał przeniesienia uprawnień do ubiegania się o zwrot na rzecz innego spadkobiercy poprzez złożenie stosownego oświadczenia w Starostwie. Działające w sprawie organy, tj. Starosta i Wojewoda, kolejno uznawały rzeczony oświadczenie za skuteczne. NSA wskazał na błędne stanowisko organów, które zaowocowały błędnym rozstrzygnięciem w zakresie oznaczenia podmiotów, którym należny jest zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Jak wskazał Sąd, **bezpośrednie wskazanie osób, którym przysługuje roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wyklucza możliwość przejścia roszczenia na inne osoby. Słusznie zatem Sąd I instancji uznał, że niedopuszczalna jest cesja praw pomiędzy osobami, które złożyły wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Należy podkreślić, że roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości jest uprawnieniem podmiotowym ściśle powiązaniem z wywłaszczeniem. Obecnie obowiązujące przepisy wykluczają możliwość przenoszenia roszczenia o zwrot nieruchomości w drodze sukcesji generalnej innej niż spadkobranie.**