

RZĄDOWE CENTRUM LEGISLACJI
DEPARTAMENT POSTĘPOWAŃ PRZED
TRYBUNAŁEM KONSTYTUCYJNYM

RCL.DPTK.590.1/2015

INFORMACJA

**o wyroku Trybunału Konstytucyjnego
z dnia 14 lipca 2015 r. o sygn. akt SK 26/14¹**

I. Problem prawny.

W postępowaniu wszczętym skargą konstytucyjną z dnia 30 lipca 2012 r. zaskarżono przepis art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm., dalej: u.g.n.)² w zakresie, w jakim w przypadku wywłaszczenia nieruchomości, która była przedmiotem współwłasności, nie jest możliwy zwrot samego udziału w tej nieruchomości na rzecz byłego właściciela tego udziału, zaś zwrot może dotyczyć całości lub fizycznie wydzielonej części nieruchomości, a z wnioskiem muszą wystąpić wszyscy byli współwłaściciele lub ich następcy prawni.

Zakwestionowana regulacja uniemożliwiała samodzielne wystąpienie przez współwłaściciela z żądaniem zwrotu samego udziału w prawie własności, z uwagi na łączną legitymację wszystkich współwłaścicieli. Brak zgody choćby jednego z nich na zwrot nieruchomości uniemożliwiał realizację uprawnienia przez pozostałych.

II. Wzorzec kontroli.

Art. 64 ust. 1 i 2 (ochrona prawa własności) w związku z art. 21 ust. 2 (dopuszczalność wywłaszczenia) oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw)

III. Treść orzeczenia.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie, w jakim uzależnia przewidziane w nim żądanie byłego współwłaściciela wywłaszczonej nieruchomości lub jego

¹ Sentencja orzeczenia została ogłoszona 24 lipca 2015 r. w Dz. U. poz. 1039.

² Tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774.

spadkobierców od zgody pozostałych byłych współwłaścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, zaskarżona regulacja stanowiła nadmierne ograniczenie praw poszczególnych byłych współwłaścicieli wyłączonej nieruchomości, w tym również ich spadkobierców, nakładała bowiem na wnioskującego obowiązek pozyskania zgody na zwrot nieruchomości od wszystkich uprawnionych. Dodatkowo organy administracji publicznej nie były zobowiązane do podejmowania działań zmierzających do zapewnienia możliwości udziału w postępowaniu wszystkich osób zainteresowanych.

Trybunał podkreślił, iż brak jest podstaw konstytucyjnych do zróżnicowania praw osób uprawnionych do żądania zwrotu nieruchomości. W sytuacji, gdy stroną wnioskującą reprezentował jedyny były właściciel bądź jego spadkobierca, postępowanie zwrotowe było znacznie tańsze, prostsze i szybsze w porównaniu do tego, w którym uprawnionych było kilku poprzednich współwłaścicieli lub wielu ich spadkobierców.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, przywrócenie współwłasności, której pozbawiono w sposób sprzeczny z prawem powinno – co do zasady – polegać na równoczesnym zwrocie w jednym postępowaniu wszystkich udziałów w wyłączonej nieruchomości. Trybunał podkreślił, iż brak łącznego współdziałania byłych współwłaścicieli, bądź ich spadkobierców, w postępowaniu zwrotowym nie może stanowić usprawiedliwienia dla bezterminowego gospodarowania przez podmioty publiczne nieruchomościami, które okazały się zbędne lub nieprzydatne i na których nie można zrealizować innego celu publicznego.

Tym samym Trybunał Konstytucyjny uznał, iż ustawodawca przekroczył zakres swobody regulacji odnoszących się do zasad zwrotu wyłączanych nieruchomości, na których nie zrealizowano przewidzianego celu publicznego.

Kwestionowany przepis w zakresie wskazanym w sentencji orzeczenia utracił moc obowiązującą z dniem ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. z dniem 24 lipca 2015 r.

IV. Wskazówki dla prawodawcy.

W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, prawidłowa realizacja orzeczenia będzie wymagała od ustawodawcy rozważenia konieczności podjęcia działań legislacyjnych dwubiegunowo. Nieodzowne jest bowiem przyznanie samodzielnej legitymacji procesowej w postępowaniu zwrotowym każdemu z byłych współwłaścicieli nieruchomości (spadkobiercy), tak aby mogli oni w sposób autonomiczny dochodzić swoich roszczeń

niezależnie od stanowiska pozostałych uprawnionych. Dodatkowo, ustawodawca powinien zwrócić uwagę na zapewnienie ochrony praw procesowych podmiotów, które nie wystąpiły z wnioskiem o zwrot udziału w nieruchomości, a są do tego uprawnione. Odpowiedzialność za poinformowanie tych osób o możliwości przyłączenia się do toczącego się postępowania zwrotowego oraz uzyskania ich ostatecznego stanowiska powinna zatem spocząć na organach, ponieważ to one - a nie wnioskujący - są zobowiązane do naprawienia skutków nieprawidłowego wywłaszczenia.

WICEDYREKTOR
Departamentu
Postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym

Piotr Oldak

