

JOANNA ABLEWICZ*

Zbycie wywłaszczonej nieruchomości

Słowa kluczowe: własność nieruchomości, wywłaszczenie, użytkowanie wieczyste, czynność prawna rozporządzająca, nieważność czynności prawnych

Streszczenie: Praca została poświęcona odpowiedzi na pytanie, czy byli właściciele wywłaszczonych nieruchomości mogą skutecznie podważać czynności prawne rozporządzające dokonane przez Skarb Państwa (odpowiednio jednostki samorządu terytorialnego), w stosunku do tych nieruchomości w sytuacji, gdy cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Podstawą analizy był fikcyjny stan faktyczny, na podstawie którego przybliżono wykładnię przepisów prawa. Szczególny nacisk został położony na omówienie przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami. Na tej podstawie rozważano, czy jeśli w dacie dokonania czynności prawnej (zbycia nieruchomości) istniały przesłanki negatywne jej dokonania, w szczególności zostały spełnione przesłanki zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jako zbędnej ze względu na cel wywłaszczenia, to osoby trzecie (byli właściciele nieruchomości) mają skuteczne uprawnienie do żądania zwrotu takich nieruchomości, ewentualnie, czy i jakie roszczenia przysługują takim osobom. Niezrealizowanie celu wywłaszczenia może skutkować zwrotem wywłaszczonej nieruchomości. Natomiast istotne jest, czy Skarb Państwa jest obowiązany informować byłych właścicieli o możliwości zwrotu nieruchomości, a jeśli tak, to jakie są skutki prawne niewykonania tego obowiązku. Przybliżono również kwestię wpływu rozpoczęcia inwestycji, która uzasadniała dokonanie wywłaszczenia na ocenę zasadności żądania jej zwrotu na rzecz byłych właścicieli.

1. Wstęp

Przedmiotem niniejszego opracowania jest próba udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy byli właściciele wywłaszczonych nieruchomości mogą skutecznie podważać czynności prawne rozporządzające dokonane przez Skarb Państwa (odpowiednio jednostki samorządu terytorialnego), w stosunku do tych nieruchomości w sytuacji, gdy cel wywłaszczenia nie został zrealizowany.

* Mgr Joanna Ablewicz – wykładowca w Małopolskiej Wyższej Szkole Ekonomicznej w Tarnowie.

Dla zobrazowania problemu można przyjąć następujący stan faktyczny. Określona nieruchomość stanowiła własność osoby fizycznej. Prawo własności nieruchomości zostało ujawnione w księdze wieczystej. W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku na podstawie decyzji o wywłaszczeniu własności nieruchomości nabył Skarb Państwa, bowiem nieruchomość była niezbędna dla realizacji celu publicznego – budowy szkoły. Następnie, na podstawie pozwolenia na budowę rozpoczęto realizację inwestycji. Na początku lat dziewięćdziesiątych przerwano budowę. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku Skarb Państwa sprzedał nieruchomość osobie trzeciej, która zobowiązała się do kontynuowania inwestycji. Pozwolenie na budowę przeniesiono na rzecz tej osoby. Inwestycja była realizowana do 2005 r., po czym wobec przerwy w robotach budowlanych trwającej ponad dwa lata, stwierdzono wygaśnięcie pozwolenia na budowę. W roku 2000 były właściciel złożył wniosek o zwrot nieruchomości z uwagi na niezrealizowanie celu wywłaszczenia.

W oparciu przedstawiony stan faktyczny zadać należy pytanie, czy byli właściciele wywłaszczonej nieruchomości mogą skutecznie podważać zbycie przez Skarb Państwa wywłaszczonej nieruchomości w sytuacji, gdy w dacie zbycia nieruchomość nie była zbudowana na cel wywłaszczenia. Przedmiotem analizy muszą stać się przepisy art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.; zob. Ustawa, 1964) w związku z art. 136 i 137 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: GospNierU; zob. Ustawa, 1997).

2. Zbycie wywłaszczonej nieruchomości a ważność (skuteczność) czynności prawnej

Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (art. 58 § 1 k.c.). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.).

O nieważności czynności prawnej można zatem mówić, gdy czynność prawna jest sprzeczna z ustawą albo czynność prawa zmierza do obejścia ustawy, albo jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Przy czym, zasadniczo przesłanki te dotyczą sprzeczności treści czynności ze wspomnianymi regułami (Radwański (red.), 2008, s. 228).

Zauważyć należy, że w polu zainteresowania znajduje się jedynie pierwsza ze wskazanych przesłanek stwierdzenia nieważności. Brak jest podstaw do wnioskowania, że zbycie nieruchomości pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia

cia społecznego, czy tym bardziej zmierzało do obejścia prawa. Czynność mająca na celu obejście ustawy zasadniczo nie jest sprzeczna z prawem, ale zmierza do wywołania skutków przez prawo zakazanych. Skutek umowy, tj. przeniesienie własności określonej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej jest akceptowany przez prawo. Oczywiście, ocena sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego będzie dokonywana każdorazowo w oparciu o konkretny stan faktyczny. Nie budzi wątpliwości, że zasady współżycia społecznego są klauzulą generalną, na podstawie której sąd dokonuje oceny treści czynności prawnej w odniesieniu do przyjętych, powszechnie uznanych wartości ogólnospołecznych. Trudno jednakże wskazać zasadę współżycia społecznego „pozostającą w konflikcie” z omawianą czynnością prawną, zwłaszcza gdy przyjąć, że w dacie jej dokonania istniały uzasadnione podstawy do wnioskowania, że inwestycja będzie kontynuowana. Natomiast różnica w stanie z przed i po zawarciu umowy jest wynikiem zmiany formy organizacyjno-prawnej jej finansowania.

Wątpliwości prawne dotyczą koherentności umowy z ustawą – *stricte* – przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czynność prawna jest sprzeczna z ustawą, gdy jej treść jest zakazana ustawą oraz gdy nie zawiera treści nakazanej ustawą. Dotyczy to zarówno sprzeczności z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, semiimperatywnymi, jak i gdy sprzeczność wynika z właściwości lub natury określonych przepisów (Dmowski, Rudnicki, 2003, s. 224). Tak rozumiana nieważność jest nieważnością bezwzględną, bowiem czynność prawna dotknięta taką nieważnością nie wywoła skutków prawnych zamierzonych przez strony. Oczywiście, czynność taka może wywołać *ex lege* określone przepisami i powstające niezależnie od świadomości stron skutki prawne. Do najczęstszych skutków „ubocznych” nieważnej czynności prawnej zaliczyć można obowiązek zwrotu spełnionych świadczeń lub odpowiedzialność odszkodowawczą.

Według panującego powszechnie w doktrynie poglądu, na pojęcie nieważności składają się następujące cechy:

- nieważność powstaje od chwili dokonania nieważnej czynności prawnej,
- nieważność powstaje z mocy prawa, czego konsekwencją w razie sporu sądowego jest orzeczenie o charakterze deklaratoryjnym,
- nieważność jest uwzględniana z urzędu w postępowaniu sądowym, na każdym jego etapie, co jednak nie pozbawia strony możliwości powoływania się na taką nieważność, a sąd uwzględnia nieważność w toku każdego postępowania (brak konieczności wszczęcia odrębnego postępowania),
- nieważność działa wobec wszystkich (*erga omnes*), każdy kto ma interes w jej stwierdzeniu może się na nią powołać,
- nieważność ma charakter definitywny, nie podlega ani konwalidacji (uchyleniu wadliwości uprzednio dokonanej czynności), ani konwersji (mającej polegać na przekształceniu czynności prawnej nieważnej w inną czynność prawną) (Radwański (red.), 2008, s. 431 i nast.)

Dokonanie nieważnej czynności prawnej, nawet niezawinione przez strony, nie skutkuje powstaniem, zmianą albo ustaniem stosunku prawnego. Taka sytuacja wywołuje niepewność co do prawa. Stan tej niepewności stanowi przesłankę rozstrzygnięcia ewentualnego sporu stron, co sąd zasadniczo bierze pod uwagę z urzędu. Nadto, tak art. 58 k.c., jak i inne przepisy systemu prawa (por. art. 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: KWU)), zawiera normy ograniczające doniosłość eksponowanych konsekwencji nieważnej czynności prawnej. W zarysowanym stanie faktycznym stwierdzenie to pozostaje aktualne o tyle, że umowa mogła nie być – jak dotąd – ostatnią czynnością prawną, której przedmiotem były nieruchomości wyłączone pod budowę szkoły. Dlatego też w tym miejscu należy zaznaczyć, że przy braku podstaw do podważenia dobrej wiary kolejnych nabywców, rozważania w przedmiocie zasadności stwierdzenia niezgodności z prawem umowy mogą okazać się bezprzedmiotowe. Zgodnie z art. 5 i 6 KWU, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Zatem, gdy wpisany w księdze wieczystej właściciel zawarł następną umowę sprzedaży wyłączonej nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może osłaniać takie nabycie, nawet jeśli zbywca nie był uprawniony do rozporządzenia nieruchomością.

3. Przesłanki zbycia wyłączonej nieruchomości

Analizie poddać należy podmiotowe i przedmiotowe przesłanki zbycia przez Skarb Państwa wyłączonej nieruchomości dla realizacji tego celu wyłączenia przez inny podmiot.

Czynność została dokonana w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami (Ustawa, 1997).

Nie budzi większych wątpliwości, że inwestycja realizująca cel publiczny niekoniecznie wymaga realizacji przez podmioty publiczne (Bieniek, 2005, s. 700). Brak jest podstaw do kwestionowania ważności analizowanej czynności prawnej z uwagi na jej cel, którego realizację powierzono podmiotowi odrębnemu od Skarbu Państwa.

Rozważyć należy, czy w dacie dokonania czynności istniały przesłanki negatywne jej dokonania, w szczególności, czy osoby trzecie (byli właściciele nieruchomości) miały uzasadnione roszczenia względem przedmiotowej nieruchomości. Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość na podstawie decyzji o wy-

właszczeniu. Zatem, czy zbycie tej nieruchomości skutkuje kwalifikowanym naruszeniem art. 136 i nast. GospNierU.

Zgodnie z art. 136. 1 GospNierU, nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego następca prawny nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. Natomiast w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (art. 136 ust. 2 GospNierU).

Z kolei art. 137 ust. 1 GospNierU definiuje pojęcie zbędności nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Według tego unormowania o zbędności można mówić wówczas, gdy: a) pomimo upływu 7 lat od daty ostateczności decyzji „nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu” albo b) gdy mimo upływu 10 lat „cel ten nie został zrealizowany”.

Według art. 216 GospNierU do nieruchomości nabytych w trybie art. 6 ustawy z 12. 03. 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 1974 r. nr 10, poz. 64 ze zm.) stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Zatem poprzedni właściciel nieruchomości wywłaszczonej, a także nabytej, w trybie art. 6 ustawy z 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, albo jego spadkobierca mogą żądać zwrotu tej nieruchomości, jeśli stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zwrotu nieruchomości były właściciel mógł się domagać zarówno w wypadku wywłaszczenia, jak i w razie zbycia jej na cele uzasadniające wywłaszczenie w drodze umowy¹.

Odpowiednie stosowanie przepisów o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości do działek zbytych w trybie art. 6 ustawy z 12. 03. 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości oznacza, że nieruchomość nabytą w tym trybie uznaje się za zbędną na cel określony w umowie nabycia m.in. wówczas, gdy pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym zawarto umowę nabycia, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu². Odpowiednie stosowanie przepisów rozdziału 6 działu III GospNierU w odniesieniu do nieruchomości podlegających zwrotowi odnosi się do osób uprawnionych do żądania zwrotu (art. 216 GospNierU). Wszczęcie postępowania w tej sprawie następuje na wniosek tych osób. Wyrażenie „stosuje się odpowiednio” oznacza, że osoby uprawnione mogą wystąpić o zwrot nieruchomości i nie jest konieczne uprzednie zawiadomienie o uprawnieniu do żądania zwrotu (Szachułowicz, 2003, s. 520–521). Nadto, określony w art. 136 ust. 2 GospNierU obowiązek zawiadomień, dotyczy sytuacji opisanej w ust. 1 tego przepisu,

¹ Porównaj uchwałę składu 7 sędziów SN z 20. 2. 1985 r., III AZP 8/84, OSNC 1985, Nr 10, poz. 145; uchwałę SN z 19. 09. 1991 r., III CZP 82/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 56.

² Porównaj wyrok WSA w Rzeszowie z 15. 09. 2005 r., II SA/Rz 508/2004, ONSAiWSA 2008, Nr 3, poz. 49).

a więc użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel, nie zaś sytuacji, o której mowa w ust. 3 art. 136 GospNierU, a więc zbędności nieruchomości, w rozumieniu przepisu art. 137 GospNierU, na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W orzecznictwie wskazuje się trafnie, że rozpoczęcie prac musi być „uzewnętrznione”. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4. 09. 2003 r.³ stwierdzono, że „wywłaszczona nieruchomość, która została wykorzystana na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, może zostać zwrócona poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercom na podstawie art. 136 ust. 3 w zw. z art. 137 ust. 1 pkt 1 GospNierU, jeżeli prace związane z realizacją tego celu zostały rozpoczęte po upływie 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna”.

Art. 137 ust. 1 GospNierU w istotny sposób zawęża przesłanki zbędności nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Nie uwzględnia bowiem przyjmowanego dotychczas w praktyce stosowania przepisów o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, kryterium sposobu korzystania z wywłaszczonej nieruchomości. Oznacza to, że sposób korzystania z nieruchomości realizujący cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, nie stanowi przesłanki uznania jej za zbędną dla celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu (Szachułowicz, 2003, s. 372–373). W wyroku z 12. 01. 2001 r.⁴, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że niekorzystanie z nieruchomości po zrealizowaniu na niej celu wywłaszczenia nie stanowi przesłanki uznania nieruchomości za zbędną na cel wywłaszczenia, gdyż takiej przesłanki zwrotu nie przewiduje art. 137 ust. 1 GospNierU⁵.

Zauważyć należy, że artykuł 136 i nast. GospNierU nie zawierają wyraźnie sformułowanego obowiązku zwrotu nieruchomości, która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, a tylko uprawnienie dotychczasowego właściciela do żądania jej zwrotu (Szachułowicz, 2003, s. 367).

Sposób wykorzystania nieruchomości w odniesieniu do celu jej nabycia ocenia się według stanu istniejącego w dacie złożenia wniosku o zwrot nieruchomości⁶.

W piśmiennictwie wskazuje się, że ocena realizacji celu nabycia nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości nabytych na podstawie art. 6 ustawy z 12. 03. 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości oraz ustalenie, czy nieruchomość taka stała się zbędna na cel nabycia nie powinno się różnić od takiej oceny dokonywanej w odniesieniu do nieruchomości wywłaszczonych (por. Woś, 2004, s. 220).

Późniejsze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie zmieniają pierwotnego celu wywłaszczenia i nie mogą oznaczać zbędności nieruchomości, jeżeli została ona wykorzystana zgodnie z tym pierwotnym celem⁷.

³ II SA/Gd 1552/2000, niepubl.

⁴ I S.A. 1792/99 niepubl.

⁵ Podobnie NSA w wyroku z 13. 02. 2001 r., IV S.A. 2641/99 niepubl.

⁶ Porównaj wyrok NSA Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie z 13. 02. 1996 r., S.A./Lu 124/95, niepubl., a także wyrok z 12. 01. 1994 r., IV S.A. 1943/92, ONSA 1995, Nr 1, poz. 31; wyrok z 14. 03. 1994 r., IV S.A. 1949/92, ONSA 1995, Nr 1, poz. 43; wyrok NSA z 22. 08. 2003 r., I S.A. 2622/2001, niepubl.

⁷ Porównaj wyrok NSA z 29. 09. 1987 r., IV S.A. 464/87, niepubl.

Należy też odróżnić zmianę celu wywłaszczenia od modyfikacji tego celu. Za zmianę celu należy jakościową zmianę inwestycji określonej w decyzji wywłaszczeniowej, konkretyzującej cel wywłaszczenia nieruchomości. Nie stanowią jakościowej zmiany celu takie odstępstwa od zamierzonej inwestycji, przy których charakter inwestycji zamierzonej i realizowanej pozostaje taki sam⁸. Podobnie należy ocenić budowę szpitala zamiast zamierzonego ośrodka zdrowia (por. wyrok SN z 23. 02. 2007 r., III CSK 391/06, niepubl.).

Nie budzi wątpliwości, że nie może zostać zwrócona nieruchomość wywłaszczona, której właścicielem w czasie rozpoznawania wniosku o zwrot nie jest Skarb Państwa (por. Woś, 2004, s. 230). Wydanie negatywnego rozstrzygnięcia w przedmiocie zwrotu nieruchomości jest możliwe dopiero wówczas, gdy w drodze dostępnych środków prawnych przeszkoda ta nie zostanie usunięta.

Jeżeli użycie nieruchomości na inne cele niż określone w decyzji o wywłaszczeniu istniało w momencie właściwym dla ustalenia stanu faktycznego i prawnego sprawy można mówić o rażącym naruszeniu art. 136 ust. 1 GospNierU⁹.

Odnotować również należy poglądy Sądu Najwyższego w zakresie skutków prawnych zbycia nieruchomości z naruszeniem pierwszeństwa nabycia uregulowanego w art. 34 GospNierU. Sąd Najwyższy uznał, że jeśli wywłaszczona nieruchomość została sprzedana z pominięciem prawa pierwszeństwa byłego właściciela przed dniem wejścia w życie ustawy z 21. 08. 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, to umowa jej sprzedaży jest ważna i nie można domagać się jej zwrotu. Były właściciel może natomiast żądać odszkodowania za szkody, które zostały mu wyrządzone na skutek naruszenia jego praw¹⁰.

4. Wnioski

Na gruncie stworzonego stanu faktycznego zauważyć należy, że w dacie zawarcia umowy nie toczyło się postępowanie administracyjne w trybie art. 136 i nast. GospNierU, bowiem wniosek o zwrot tej nieruchomości został złożony w 2000 roku. Organ administracji nie był zobligowany do informowania uprawnionych osób o zamiarze zbycia nieruchomości, skoro inwestycja miała być realizowana. Wydaje się, że z faktu niezawiadomienia byłych właścicieli nie sposób wywodzić negatywnych skutków prawnych. Zatem, z uwagi na przesłankę „odpowiedniego” stosowania przepisów o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości do stanów faktycznych jak przedmiotowy (art. 216 GospNierU), nawet gdyby hipotetycznie

⁸ Porównaj uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 27. 01. 1988 r., III AZP 11/87, OSN CP 1988, Nr 11, poz. 149.

⁹ Podobnie w kwestii oceny decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem art. 136 ust. 1 GospNierU; Woś, 2004, s. 232.

¹⁰ Tak wyrok SN z 21. 06. 2007 r., IV CSK 81/07, niepubl.; podobnie wyrok SN z 25. 03. 2004 r., II CK 268/03, niepubl.; wyrok SN z 18. 09. 2003 r., I CK 124/02, niepubl.

przyjąć, że w dacie zawarcia umowy istniały okoliczności uzasadniające żądanie zwrotu nieruchomości, to brak było po stronie organu administracji obowiązku zawiadomienia byłych właścicieli o zamiarze przeznaczenia nieruchomości na inny cel. Po wtóre i ważniejsze, wydaje się, że w dacie dokonania tej czynności nie istniały również okoliczności przemawiające za stwierdzeniem, że istniał zamiar użycia nieruchomości na inny cel czy też, że nieruchomość stała się zbędna ze względu na cel nabycia. Nieruchomość została zbyta w celu dalszej realizacji inwestycji. Zatem cel – budowa szkoły – pozostał niezmienny. Zmieniała się natomiast forma organizacyjno-prawna prowadzenia inwestycji. Budowy nie zakończono. Wydaje się jednak, że ograniczenie inwestycji ze względów finansowych mieścić się będzie w pojęciu modyfikacji celu wyłączenia. Umowa przenosząca własność wywołała skutki prawne, bowiem nie została spełniona podstawowa przesłanka uzasadniająca zwrot wyłączonej nieruchomości, to jest jej zbędność na cel określony w podstawie nabycia. Cel wyłączenia nieruchomości był pierwotnie realizowany przez Skarb Państwa, a następnie przez osobę trzecią. Zatem nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z celem wyłączenia. Nie można zatem uznać, że poprzez zawarcie umowy doszło do zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości, albo że oznaczać miało to, że nieruchomość stała się zbędna na cel nabycia, nawet jeśli w późniejszym czasie okazało się, że inwestycja nie zostanie zrealizowana. Nie został zatem naruszony zakaz przeznaczenia nieruchomości na inny cel, aniżeli określony w decyzji o wyłączeniu.

Okoliczności następcze, które skutkowały zaprzestaniem realizacji inwestycji pozostają bowiem irrelevantne dla oceny ważności czynności rozporządzającej, dokonanej przez Skarb Państwa w celu realizacji określonej inwestycji.

Bibliografia

- Bieniek G. (red.). 2005. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*. Warszawa: Wyd. Prawnicze LexisNexis. ISBN 83-7334-455-1.
- Dmowski S., Rudnicki S. 2003. *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga 1. Cz. Ogólna. Warszawa: Wyd. Prawnicze LexisNexis. ISBN 83-7334-197-8.
- Gniewek G. (red.). 2004. *Kodeks cywilny. Komentarz*. T. 1. Warszawa: C.H. Beck. ISBN 83-7387-396-1.
- Radwański Z. (red.). 2008. *Prawo cywilne – część ogólna. System Prawa Prywatnego*. T. 2. Warszawa: C.H. Beck; Instytut Nauk Prawnych PAN. ISBN 978-83-7483-426-1.
- Szachułowicz J. (red.). 2003. *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*. Warszawa: Wyd. Prawnicze LexisNexis. ISBN 83-7334-204-4.
- Ustawa [1964] z 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*. Dz. U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 ze zm.
- Ustawa [1982] z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece*. Tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.
- Ustawa [1997] z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Dz. U. z 1997 r. nr 115, poz. 741 ze zm.
- Woś T. 2004. *Wyłączanie i zwrot wyłączonych nieruchomości*. Warszawa: LexisNexis. ISBN 83-7334-279-6.

Selling of Dispossessed Property

S u m m a r y: The work is devoted to resolving the question whether former owners of dispossessed property can effectively challenge disposing legal actions taken by the State Treasury (local authorities respectively) in relation to the property in the case the purpose of dispossession has not been achieved. Underpinning this analysis was a fictional actual state, which also provided a basis for an interpretation of laws. Particular emphasis was placed on a discussion of the laws relating to the economy of property. Basing on this, a careful consideration was given to the issue whether any third parties (former owners of the properties) have any justified demands or claims towards the property if there has been some negative premise on the date of performing legal actions /dispossession/, particularly if the prerequisites have been met concerning the return of the dispossessed property as unnecessary with regard to the aim of the dispossession. Not achieving the purpose of the dispossession may result in the return of the dispossessed property.

What is crucial, however, is whether the Ministry of Treasury is obliged to inform former owners about the possibility of returning the property, and, if so, what the legal consequences of not fulfilling this obligation are. The paper also discusses the influence of starting the investment which justified the dispossession on the legitimacy of the demand for its return to former owners.

K e y w o r d s: ownership, property, dispossession, perpetual usufruct, disposing legal action, invalidity of legal actions
