



Sygn. akt II CSK 518/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z powództwa F. K.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2015 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 13 marca 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanej kwotę 2700 złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód F. K. pozwem skierowanym przeciwko pozwanej Agencji domagał się ustalenia, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości Zasobu tj. działki 22/4, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą [...] w rozumieniu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., dalej: „ugnrSP”).

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. oddalił powództwo. Ustalił, że powód F. K. zawartą w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nabył w dniu 16 czerwca 2009 r. od M. P. i H. P. udziały w spadkach po K. P., J. P. i L. P. byłych właścicielach dóbr rycerskich „Ł.” o obszarze 314,21 ha, w skład których wchodziła działka nr 22/4, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą [...].

Pismem z dnia 16 czerwca 2009 r. powód poinformował Dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P., że nabył prawa do spadku obejmującego roszczenie o zwrot nieruchomości dobra rycerskie Ł. i zadeklarował, iż jest zainteresowany kupnem wskazanego majątku od Agencji oraz zwrócił się o udzielenie informacji, na jakich warunkach może nabyć to gospodarstwo rolne. W odpowiedzi z dnia 9 września 2009 r. pozwana poinformowała powoda, że zgodnie z brzmieniem art. 29 ust. 1 ugnrSP nie może zostać uznany za spadkobiercę byłego właściciela.

Według oceny Sądu Okręgowego roszczenie powoda jest nieuzasadnione. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Podniósł, że interes prawny zachodzi wtedy, kiedy skutek wywołany wyrokiem ustalającym zapewni powodowi ochronę jego praw, czyli definitywnie zakończy spór, bądź też pozwoli uniknąć go w przyszłości. Jego zdaniem, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, bowiem osoba, której przysługuje prawo określone w art. 29 ust. 1 pkt 1 ugnrSP nie ma roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w związku z ewentualnym niewykonaniem prawa pierwszeństwa,

a co za tym idzie, jedyną drogą do jego ochrony jest uzyskanie wyroku potwierdzającego uprawnienie do nabycia nieruchomości w pierwszej kolejności. Wyraził pogląd, że interes prawny powoda wyraża się także tym, iż skutkiem naruszenia prawa pierwszeństwa jest odpowiedzialność odszkodowawcza Agencji.

Podniósł, że spór w sprawie, w istocie sprowadzał się do rozumienia art. 29 ust. 1 pkt 1 ugnrSP, a w szczególności użytego w nim pojęcia „spadkobierca”. Zgodnie z tym unormowaniem, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42 ugnrSP, przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. Skoro powód na podstawie umowy sprzedaży udziałów w spadku nabył w dniu 16 czerwca 2009 r. spadek po rodzinie P., zatem jako nabywca spadku wstępuje w takie same prawa, jak spadkobierca po spadkodawcy (art. 1053 k.c.). Podkreślił, że kwestią między stronami wywołującą rozbieżne zapatrywanie było natomiast to, czy wstąpienie w prawa i obowiązki spadkobiercy jest tożsame z byciem spadkobiercą, a co za tym idzie, czy powód może zostać uznany za spadkobiercę w rozumieniu przepisów ugnrSP, oraz czy prawo to w ogóle wchodzi w skład spadku.

Jego zdaniem, art. 29 ust. 1 pkt 1 ugnrSP wskazuje podmiotowo na osoby, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, a są nimi były właściciel lub jego spadkobierca, a nie przedmiotowo - osoba, której przysługuje prawo do spadku po byłym właścicielu. W przypadku przyjęcia, że intencją ustawodawcy było przyznanie pierwszeństwa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ugnrSP jakiegokolwiek podmiotowi wstępującemu w prawa i obowiązki byłego właściciela zbędne byłoby, wobec chociażby treści art. 922 k.c. zastrzeżenie, iż prawo pierwszeństwa przysługuje byłemu właścicielowi lub jego spadkobiercom.

Sąd pierwszej instancji odwołał się także do historii wprowadzenia ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, uchwalonej w 1991 r. Podkreślił, że weszła ona w życie po okresie wielkich przemian i przekształceń zarówno politycznych, jak i ustrojowych, a pierwszeństwo miało służyć ochronie interesów osób, których wcześniej pozbawiono własności nieruchomości. Takie

osoby miały być brane pod uwagę w pierwszej kolejności w razie przeznaczenia nieruchomości Skarbu Państwa do sprzedaży. Gdyby zaś ustawodawca uznał, że pierwszeństwo powinno być prawem dziedzicznym lub zbywalnym, to kwestia ta, zakładając racjonalność ustawodawcy, w ustawie tej zostałaby uregulowana inaczej. Zbędnym mianowicie byłoby zastrzeżenie, że prawo to przysługuje byłemu właścicielowi nieruchomości lub jego spadkobiercom, bo z mocy prawa przechodziłoby na spadkobierców (art. 922 k.c.) lub nabywców spadku (art. 1053 k.c.). Wskazał, że w judykaturze była rozważana kwestia, czy pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości jest w ogóle prawem podlegającym dziedziczeniu i kwestia ta została rozstrzygnięta negatywnie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92 (OSNC 1992, nr 12, poz. 213) i pogląd ten podzielił.

Zauważył, że wyjaśniono w niej, iż konstrukcja pierwszeństwa nie nawiązuje do kategorii uprawnienia (prawa podmiotowego), lecz polega w istocie na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą (prawem) w sposób je naruszający. Innymi słowy, nie może ono być uznane za prawo podmiotowe przysługujące byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, bowiem jest jedynie obowiązkiem nałożonym na właściciela gruntu do ustalenia komu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu własności nieruchomości pod sankcją odszkodowawczą. Wyraził pogląd, że konsekwencją takiego stanowiska jest uznanie, iż pierwszeństwo nie wchodzi w skład spadku, gdyż zgodnie z art. 922 k.c., wchodzi do niego prawa i obowiązki majątkowe zmarłego. Z tych względów doszedł do wniosku, że powód jako nabywca spadku nie jest spadkobiercą w rozumieniu art. 29 ust. 1 pkt 1 ugnrSP, a tym samym nie przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez powoda i Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 marca 2014 r. apelację tę oddalił. Podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji oraz jego argumentację prawną.

Ocenił, że krytyka zastosowanej przez Sąd pierwszej instancji wykładni celowościowej nie była trafna. Podniósł, że prawo pierwszeństwa pojawiło się w wyniku nowelizacji art. 29 ust. 1 ugnrSP, na skutek wejścia w życie art. 1 pkt 13

ustawy z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 484) co, nie oznaczało niemożności odwołania się do *ratio legis* wprowadzenia zmian legislacyjnych w 1991 r. Jego zdaniem, instytucję tę należy interpretować w kontekście wprowadzenia do porządku prawnego pierwszeństwa przewidzianego w art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518, dalej: „u.g.n.”). Podkreślił, że zdaniem Trybunału Konstytucyjnego określone w tym przepisie pierwszeństwo byłych właścicieli i ich spadkobierców wyraża ustawodawcze tendencje reprivatyzacyjne i znajduje uzasadnienie także w konstytucyjnych zasadach sprawiedliwości społecznej i poszanowania wartości. Dlatego należy traktować to pierwszeństwo, jako jedną z istotnych zasad określonego w ustawie systemu dysponowania nieruchomościami będącymi w gestii publicznej i mającą przede wszystkim wymiar moralny (uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95, Dz. U. Nr 91, poz. 414). W rezultacie przyjął, że określone w art. 29 ust 1 pkt 1 ugnrSP pierwszeństwo byłych właścicieli i ich spadkobierców również wyraża ustawodawcze tendencje reprivatyzacyjne, o których nie może być mowy w odniesieniu do nabywcy spadku. Chodzi bowiem głównie o osoby, które zostały pozbawione prawa własności nieruchomości wskutek działań nacjonalizacyjnych.

Wskazał, że wyprowadzanie przez apelującego zamiaru ustawodawcy z odwołaniem się do druku sejmowego nr 160 i twierdzenie, iż art. 29 ust. 1 ugnrSP nie ogranicza pierwszeństwa do osób w nim wskazanych, lecz przyjmuje konstrukcję nabycia spadku, jako optymalną dla zapewnienia celów ustawy, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Argumenty zaś, że zbycie spadku, w sytuacji braku środków pieniężnych pozwalających na skorzystanie z prawa pierwszeństwa, mogą stanowić formę rekompensaty dla wskazanych w przepisie kręgu osób, przeczą idei powrotu nieruchomości do byłych właścicieli, lub ich spadkobierców.

Zauważył, że ustawodawca nie podał legalnej definicji pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, choć przewidziane zostało w wielu unormowaniach kodeksowych i w innych ustawach. Podejmując się próby zrekonstruowania definicji tej instytucji stwierdził, że polega ono na wyznaczeniu kolejnych nabywców

nieruchomości, na wypadek gdyby właściciel wyraził zamiar zbycia nieruchomości. Przypomniał, że w doktrynie przeważa stanowisko, iż istota pierwszeństwa polega na zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający i jego konstrukcja nie jest oparta na koncepcji prawa podmiotowego.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 922 § 1 i 2 k.c. i art. 1053 k.c. w zw. z art. 1052 § 1 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. w zw. z art. 602 § 1 k.c. oraz w zw. z art. 29 ust. 1g u.g.n.r.S.P. przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym przyjęciu, że prawo pierwszeństwa nie podlega przejściu w drodze sukcesji uniwersalnej na nabywcę spadku, bowiem stanowi ono szczególną sytuację prawną związaną z istnieniem normatywnie określonych obowiązków po stronie Agencji; art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. w zw. z art. 1053 k.c. w zw. z art. 602 § 1 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1g u.g.n.r.S.P. przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym przyjęciu, że art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. wskazuje enumeratywnie wyliczone osoby definiowane podmiotowo, którym przysługuje prawo pierwszeństwa; art. 922 § 1 i 2 k.c. i art. 1053 k.c. w zw. z art. 1052 § 1 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 64 ust. 1 oraz 2 Konstytucji RP przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym przyjęciu, że art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. wyraża ustawodawcze tendencje reprivatyzacyjne, o których nie może być mowy w odniesieniu do nabywcy spadku, gdyż chodzi o osoby, które zostały pozbawione prawa własności nieruchomości na skutek jej wywłaszczenia albo przejęcia na rzecz Skarbu Państwa lub na podstawie innych tytułów, zaś zbycie spadku, w sytuacji braku środków pieniężnych pozwalających na skorzystanie z prawa pierwszeństwa przeczy idei powrotu nieruchomości do byłych właścicieli. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy przypomnieć, że na czoło wysuwa się powszechnie akceptowana w orzecznictwie i w piśmiennictwie zasada pierwszeństwa wykładni językowej i subsydiarności wykładni systemowej i funkcjonalnej. Metoda językowa dopuszcza odstępstwa od jej zastosowania wtedy, gdy prowadzi ona do absurdu,

albo do rażąco niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji. Nie ma w szczególności konieczności potrzeby sięgania po argumenty celowościowe wtedy, gdy już po zastosowaniu reguł znaczeniowych albo metody językowej i dyrektyw systemowych uda się osiągnąć właściwy wynik wykładni, to jest ustalić pozbawione cech niedorzeczności znaczenie interpretowanej normy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2007 r., III CZP 94/06, OSNC 2007, nr 7- 8, poz. 95 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7). Innymi słowy odstępstwo od sensu brzmienia przepisu mogą uzasadniać tylko wyjątkowo szczególnie istotne i doniosłe racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne (uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC 2005, nr 3, poz. 42 i uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2005 r., I KZP 18/05, OSNKW 2005, nr 9, poz. 74).

Choć wykładnia powinna więc uwzględniać takie odczytanie przepisu, które pozwoli na uznanie, że realizuje on społeczne oczekiwania i pozostaje w zgodności z Konstytucją, jednak w drodze interpretacji nie można nadać mu innego znaczenia niż to, na które wprost wskazuje jego treść, a za odmiennym rozumieniem nie przemawiają inne metody (uzasadnienie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r., III CZP 84/05, OSNC 2006 nr 7-8, poz. 114). Zastosowanie wykładni odbiegającej od bezpośredniego znaczenia językowego przepisu może być tylko wyjątkowo uzasadnione z tego względu, że adresaci norm prawnych mają prawo oczekiwać, iż ustawodawca wyraził w akcie normatywnym takie „powinne” ich zachowanie, jakie wynika z jego treści, a nie to co chciał uczynić, albo uczyniłby, gdyby znał nowe lub inne okoliczności. Odstępstwo od brzmienia przepisu z naruszeniem powszechnie akceptowanych reguł jest wykładnią prawotwórczą, a więc niedopuszczalną ze względu na zakaz tworzenia prawa przez sądy.

Artykuł 29 ust 1 u.g.n.r.S.P. stanowi, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. Treść więc przepisu wskazuje jasno, że obejmuje on byłego właściciela i jego spadkobierców. Innymi słowy, hipotezą

tego unormowania objęte są tylko osoby, które są spadkobiercami. Zdarzeniem prawnym koniecznym dla zaistnienia omawianego pierwszeństwa jest więc, w razie śmierci byłego właściciela nabycie spadku w drodze dziedziczenia. Spadkobiercą jest ten kto nabywa spadek na skutek śmierci spadkodawcy. Zakresem tego unormowania nie są więc objęte osoby, które na podstawie czynności prawnej *inter vivos* nabyły od spadkobiercy po byłym właścicielu spadek, lub w nim udział. Z wykładni językowej omawianego uregulowania wynika także wprost, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości nie stanowi prawa podmiotowego, skoro przepis ten nie posługuje się tym wyrażeniem, czy też jego synonimem. Poza tym, z jego treści można też wywieść, że zbycie nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych dla innych osób może się odbywać tylko na ogólnych zasadach, tj. nie mogą one korzystać z tego „przywileju”.

Do identycznych wniosków prowadzą argumenty natury systemowej, w tym także regulacja zawarta w art. 32 ust 1 u.g.n.r.S.P. Uprawnia on Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, między innymi do określenia w drodze rozporządzenia trybu sprzedaży nieruchomości „na rzecz osób uprawnionych do pierwszeństwa nabycia, o których mowa w art. 29 ust 1 u.g.n.r.S.P”. Hipoteza tego unormowania jest także więc wprost ograniczona tylko do byłego właściciela zbywanej nieruchomości lub gdy nie żyje do jego spadkobierców. Zgodnie z zawartym w tym artykule zakresem delegacji ustawowej* w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntu (Dz. U. z 2012 r., poz. 540) wskazuje się jako osoby, które mogą skorzystać z pierwszeństwa tylko byłego właściciela lub jego spadkobiercę (por. § 5 ust 1 i 4).

Trafnie też Sądy *meriti* odwołały się do unormowania pierwszeństwa w ustawie o gospodarce nieruchomościami; na jej gruncie polega ona także na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. Przyznanie w art. 34 ust. 1 i 6 u.g.n. pierwszeństwa określonym osobom nie powoduje, że mają one roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Samo pierwszeństwo nie

daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości. Jego treść w zasadzie odpowiada wcześniejszemu unormowaniu zawartemu w art. 30 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r., o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.). W wydanej na jego gruncie powołanej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, już wtedy wyjaśniono, że konstrukcja pierwszeństwa nie jest oparta na uprawnieniu (prawie podmiotowym), lecz polega w istocie na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą (prawem) w sposób je naruszający. Jego istota prawna sprowadza się zatem do eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. Oznacza to więc, że przyznane przez ustawę pierwszeństwo w nabyciu nie może być uznane za prawo podmiotowe przysługujące byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, bowiem jest ono jedynie obowiązkiem nałożonym na właściciela gruntu do ustalenia komu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu własności nieruchomości w razie jej sprzedaży pod sankcją odszkodowawczą.

W uchwale tej zwrócono też uwagę, że nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1990 r., uczyniła z nieruchomości towar, który jak każdy inny ma wartość ukształtowaną przez rynek, co znalazło wyraz w zasadzie, iż sprzedaż gruntu albo oddanie go w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, a odstępstwem od niej jest uprzywilejowanie pierwszeństwem w nabyciu gruntu lub otrzymaniu go w użytkowanie wieczyste. Podkreślono także trafnie, że wynikające z pierwszeństwa preferencje nie mają nic wspólnego z gospodarką rynkową, którą rządzą twarde reguły, co czyni kolizję celów ustawy, z funkcją przepisów regulujących pierwszeństwo. Wskazano, że powstały na jej tle problem wykładni rozwiązuje ogólna reguła, nakazująca ścisłe interpretowanie przepisów szczególnych. Już z tego względu nie można było przyjąć, że hipoteza wyjątkowego art. 29 ust 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P obejmuje także nabywcę spadku po byłym właścicielu nieruchomości, który kupił go od jego spadkobiercy.

Wbrew też zarzutom skargi kasacyjnej, trafne są podniesione w zaskarżonym wyroku argumenty natury funkcjonalnej. W tym stanie rzeczy

należy podkreślić, że wszystkie metody wykładni prowadzą do tego samego wyniku i w rezultacie do wniosku, iż Sądy *meriti* trafnie wyłożyły ten przepis. Z tych względów, bezzasadne okazały się wszystkie trzy zarzuty kasacyjne. W sprawie przede wszystkim istotne jest to, że jak wynika z przeprowadzonej wykładni art. 29 ust 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P, tego pierwszeństwa nie można nabyć w drodze czynności prawnej między żyjącymi.

Tak unormowane w art. 29 ust 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P pierwszeństwo nie narusza, ani art. 32 ust 1, ani art. 64 Konstytucji. Należy go odróżnić od prawa pierwokupu, odkupu i wykupu, które zostały uregulowane odmiennie. Jak wynika z powyższych uwag; nie jest ono prawem podmiotowym, a zatem nie obejmuje go hipoteza art. 64 ust. 1 Konstytucji. Gdyby pierwszeństwo nawet takie prawo stanowiło, to aby mógł powód powoływać się na jego ochronę konstytucyjną to musiałby je nabyć, do czego nie doszło, gdyż nie jest spadkobiercą. Wyrażony w art. art. 29 ust 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P przywilej został ustanowiony ze względu na tzw. „sprawiedliwość dziejową” i w związku z tym jest uzasadniony wobec byłego właściciela, któremu znacjonalizowano nieruchomość i jego spadkobierców. Takie uprzywilejowanie innych osób, właśnie ze względu na wyrażoną w ustawie zasadniczej zasadę równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) nie byłoby uzasadnione. Wynika z niej bowiem, że obywatele z założenia powinni mieć równy dostęp do nabycia sprzedawanych nieruchomości państwowych i ich zbycie w zasadzie należy dokonywać w drodze przetargu. Nieznajdująca oparcia w treści art. 29 ust. pkt 1 u.g.n.r.S.P., argumentach systemowych i celowościowych, zaprezentowana przez skarżącego wykładnia tego unormowania eliminuje w omawianym wypadku mechanizm przetargu i w rezultacie jej przyjęcie mogłoby prowadzić do nadużyć.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.