

POSTĘPOWANIA REPRYWATYZACYJNE

redakcja naukowa Krzysztof Wiktor

Aleksandra Florek, Rafał Godlewski

Stefan Jacyno, Barbara Majewska

Magdalena Niziołek, Przemysław Szymczyk

Krzysztof Wiktor, Radosław Wiśniewski

Leszek Zatyka, Elżbieta Żywno

PRAWO W PRAKTYCE

POSTĘPOWANIA REPRYWATYZACYJNE

redakcja naukowa Krzysztof Wiktor

Aleksandra Florek, Rafał Godlewski
Stefan Jacyno, Barbara Majewska
Magdalena Niziołek, Przemysław Szymczyk
Krzysztof Wiktor, Radosław Wiśniewski
Leszek Zatyka, Elżbieta Żywno

PRAWO W PRAKTYCE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 marca 2018 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne
Dagmara Wachna

Łamanie
Wolters Kluwer Polska

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

The logo for 'prawolubni' features the word in a lowercase, serif font. A small red heart is positioned above the letter 'i'. Below the text is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-434-3

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	17
Wstęp	19
Rozdział I	
Odzyskanie nieruchomości przejętej w trybie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej	29
1. Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej – uwagi ogólne	29
1.1. Skutki wejścia w życie dekretu o reformie rolnej	29
1.2. Definicja nieruchomości ziemskiej	32
1.3. Właściwość i tryb orzekania o niepodpadaniu nieruchomości pod przepisy dekretu o reformie rolnej	34
1.4. Restrykcyjny charakter przepisów dekretu o reformie rolnej	38
2. Przejmowanie zespołów dworkowo-parkowych w trybie dekretu o reformie rolnej	40
3. Sytuacja prawna i faktyczna klientów kancelarii	41
4. Przebieg postępowania w przedmiocie niepodpadania zespołu dworkowo-parkowego pod przepisy dekretu o reformie rolnej	42
4.1. Decyzja Wojewody Łódzkiego	46
4.2. Postępowanie odwoławcze	46
4.2.1. Ocena istnienia związku funkcjonalnego pomiędzy zespołem dworkowo-parkowym a resztą majątku ziemskiego	49

4.2.1.1. Mieszkalno-rekreacyjny, a nie rolniczy charakter dworku i jego otoczenia	50
4.2.1.2. Brak powiązań o charakterze organizacyjnym.....	51
4.2.1.3. Brak powiązań o charakterze terytorialnym	53
4.2.1.4. Brak powiązań o charakterze finansowym	55
4.2.1.5. Naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy ...	55
4.2.2. Rozstrzygnięcie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi	58
5. Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych za szkodę poniesioną wskutek bezprawnego zbycia nieruchomości przejętej w trybie dekretu o reformie rolnej.....	60
6. Podsumowanie.....	61
Bibliografia	62

Rozdział II

Dochodzenie roszczeń w związku z nacjonalizacją

przemysłu	63
1. Stan faktyczny i prawny.....	63
2. Przesłanki wznowienia postępowania administracyjnego oraz zasady oceny zdolności produkcji i zatrudnienia w nacjonalizowanym przedsiębiorstwie	70
3. Główne postępowanie nacjonalizacyjne (1946–1947) – niespełnienie wymogów dotyczących zdolności produkcji i zatrudnienia w Cegielni według stanu na 5.02.1946 r.....	74
4. Odbudowa Cegielni i uruchomienie produkcji przez właścicieli – brak podstaw do wznowienia postępowania nacjonalizacyjnego w 1950 r.....	77
5. Odbudowa Cegielni i uruchomienie produkcji przez właścicieli – brak podstaw do ustanowienia przymusowego zarządu państwowego w 1950 r.	86
6. Podsumowanie.....	92

Rozdział III

Zwrot wywłaszczonej nieruchomości.....	97
1. Stan faktyczny.....	97
2. Wywłaszczenie – pojęcie i jego przesłanki.....	99
3. Żądanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.....	101
3.1. Żądanie zwrotu i jego przedmiot.....	101
3.2. Podmioty uprawnione do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.....	108
3.3. Przesłanki pozytywne zwrotu nieruchomości.....	110
3.4. Przesłanka negatywna zwrotu nieruchomości – prawa osób trzecich.....	112
4. Postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości – tzw. postępowanie zwrotowe.....	121
4.1. Organ właściwy w sprawie postępowania zwrotowego.....	121
4.2. Strony postępowania zwrotowego.....	123
4.3. Badanie przesłanki zbędności nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.....	125
5. Zasady zwrotu nieruchomości i odszkodowania otrzymanego z tytułu wywłaszczenia nieruchomości.....	130
6. Skutki wydania decyzji o zwrocie nieruchomości.....	133
6.1. Wygaśnięcie niektórych praw obciążających nieruchomość.....	133
6.2. Przejście własności na dotychczasowego właściciela ...	135
7. Skarga do sądu administracyjnego na decyzję o zwrocie nieruchomości.....	137
7.1. Podmioty uprawnione do wniesienia skargi.....	137
7.2. Skutki wniesienia skargi.....	138
8. Wydanie nieruchomości i wpis prawa własności do księgi wieczystej.....	142
9. Podsumowanie.....	143
Bibliografia.....	144

Rozdział IV

Odzyskanie nieruchomości budynkowej przejętej w trybie dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy

na obszarze m.st. Warszawy	145
1. Wprowadzenie	145
2. Nieruchomość	146
3. Wniosek dekretowy	147
4. Decyzja dekretowa	150
5. Decyzja komunalizacyjna	152
6. Postępowanie nadzorcze o stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej	153
7. Postępowanie dekretowe	160
8. Decyzje o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste	166
8.1. Decyzja Burmistrza Gminy Warszawa Centrum z lipca 2002 r.	167
8.1.1. Pozbawienie mocy decyzji komunalizacyjnej w części	169
8.1.2. Przejęcie budynku przez właścicielkę	169
8.1.3. Umowa notarialna i wpis do księgi wieczystej ..	170
8.2. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z listopada 2002 r. i jej uchylenie	171
8.3. Ponowna decyzja Prezydenta m.st. Warszawy ze stycznia 2006 r.	172
8.4. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z września 2010 r. i sprzedaż powojennego budynku ..	175
9. Podsumowanie	177

Rozdział V

Rozliczenia po wydaniu reprivatyzowanej nieruchomości warszawskiej

warszawskiej	181
1. Stan historyczny i faktyczny sprawy	181
2. Roszczenia, których dochodzenie było możliwe w ramach dokonywanych rozliczeń	185
2.1. Roszczenia przysługujące podmiotom publicznym posiadającym nieruchomość bez tytułu prawnego	186
2.1.1. Roszczenie o zwrot nakładów koniecznych na nieruchomość	187

2.1.2. Roszczenie o zwrot innych nakładów na nieruchomości.....	187
2.2. Roszczenia przysługujące właścicielom zrepreywatyzowanej nieruchomości.....	188
2.2.1. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.....	190
2.2.2. Roszczenie o zwrot pożytków z nieruchomości.....	190
2.2.3. Roszczenie o zapłatę odszkodowania za pogorszenie nieruchomości.....	191
3. Elementy determinujące byt prawny, zakres oraz wysokość dochodzonych roszczeń.....	192
3.1. Charakter posiadania nieruchomości przez podmiot publiczny.....	193
3.2. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości bez tytułu prawnego.....	196
3.3. Przedawnienie roszczeń dochodzonych w ramach dokonywanych rozliczeń.....	204
3.4. Legitymacja procesowa przy roszczeniach dochodzonych w ramach dokonywanych rozliczeń.....	207
4. Praktyczne aspekty konstruowania i dochodzenia roszczeń w ramach dokonywanych rozliczeń.....	212
4.1. Metody szacowania roszczeń rozliczeniowych.....	212
4.1.1. Szacowanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.....	213
4.1.2. Szacowanie wysokości pożytków należnych z nieruchomości.....	217
4.1.3. Szacowanie wysokości odszkodowania za pogorszenie nieruchomości.....	219
4.1.4. Szacowanie roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości.....	221
4.2. Jednoczesne dochodzenie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz roszczenia o zwrot pożytków pobranych z nieruchomości.....	224

4.3. Jednoczesne dochodzenie przez podmiot publiczny roszczenia o zwrot nakładów oraz dążenie do obniżenia wysokości dochodzonych przez właściciela roszczeń uzupełniających o wartość poczynionych nakładów.....	229
4.4. Istotne środki dowodowe przy dochodzeniu roszczeń w ramach dokonywanych rozliczeń oraz sposoby ich oceny	232
4.4.1. Dokumentacja księgową nieruchomości.....	233
4.4.2. Opinie biegłych	236
5. Wnioski	244
Bibliografia	251

Rozdział VI

Odszkodowanie za nieruchomością przejętą w trybie dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze

m.st. Warszawy.....	253
1. Wprowadzenie	253
2. Dochodzenie roszczeń z dekretu warszawskiego – zasady ogólne	255
2.1. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego – zwrot w naturze	255
2.1.1. Przesłanki dekretowe i postępowanie nadzorcze	256
2.1.2. Ponowne rozpoznanie wniosku dekretowego	258
2.2. Roszczenie odszkodowawcze	259
3. Stan faktyczny i prawny.....	264
3.1. Opis nieruchomości	264
3.2. Przebieg postępowania dekretowego.....	265
3.3. Przebieg postępowania nadzorczego	267
3.3.1. Wadliwość orzeczenia dekretowego	268
3.3.2. Przeznaczenie nieruchomości na cele użyteczności publicznej	270
3.3.3. Ustalenie obowiązującego planu zabudowania..	273
3.3.4. Zaistnienie nieodwracalnych skutków prawnych.....	275
3.4. Ponowne rozpoznanie wniosku dekretowego.....	276

3.5. Postępowanie nadzorcze wobec decyzji przekazującej grunt w użytkowanie wieczyste spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.....	278
4. Przebieg postępowania odszkodowawczego.....	278
4.1. Przebieg postępowania przed sądem pierwszej instancji	279
4.1.1. Podstawa prawna dochodzonego roszczenia.....	279
4.1.2. Legitymacja bierna pozwanego	279
4.1.3. Spełnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego Skarbu Państwa .	280
4.1.3.1. Zdarzenie wywołujące szkodę	281
4.1.3.2. Szkada	281
4.1.3.3. Adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą i zdarzeniem ją wywołującym	283
4.1.4. Wysokość poniesionej szkody.....	287
4.1.5. Stan faktyczny nieruchomości w momencie wydania orzeczenia dekretowego.....	287
4.1.6. Stanowisko pozwanego Skarbu Państwa	287
4.1.6.1. Nieuchronność wyłączenia.....	288
4.1.6.2. Obowiązki ustawy wyłączeniowej.....	289
4.1.6.3. Związanie sądów decyzją administracyjną	294
4.1.6.4. Skuteczność powoływania się na zarzut nieuchronności wyłączenia	296
4.1.6.5. Nieuchronność wyłączenia a wysokość odszkodowania.....	297
4.1.6.6. Brak związku przyczynowego między orzeczeniem dekretowym a spadkiem wartości zwróconej części nieruchomości	300
4.1.6.7. Koszty rozbiórki budynków i odgruzowywania nieruchomości.....	301
4.1.7. Ustalenie wysokości szkody	304
4.1.8. Wyrok sądu pierwszej instancji.....	305

5. Przebieg postępowania odszkodowawczego przed sądem drugiej instancji.....	308
5.1. Apelacja i odpowiedź na apelację.....	308
5.2. Ustalenie wysokości szkody poniesionej przez klientów.....	313
5.3. Wyrok sądu drugiej instancji	316
6. Podsumowanie.....	321
Bibliografia	323

Rozdział VII

Odszkodowanie za sprzedane lokale

w budynku dekretowym.....	325
1. Stan faktyczny sprawy	325
1.1. Wniosek dekretowy.....	325
1.2. Decyzja dekretowa	327
1.3. Decyzja o sprzedaży lokalu w budynku dekretowym ..	328
1.4. Postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej.....	328
1.5. Ponowne rozpatrzenie wniosku dekretowego.....	329
1.6. Komunalizacja i postępowanie dekomunalizacyjne....	329
1.7. Postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia, że decyzja o sprzedaży lokalu w budynku dekretowym jest niezgodna z prawem	331
1.8. Pozew w sprawie odszkodowania za sprzedany lokal w budynku dekretowym.....	332
2. Dochodzenie roszczenia o odszkodowanie za szkodę podniesioną wskutek sprzedaży lokalu w budynku dekretowym.....	333
2.1. Podstawa prawna roszczenia odszkodowawczego.....	333
2.2. Legitymacja czynna w postępowaniu przed sądem w sprawie odszkodowania za sprzedany lokal w budynku dekretowym.....	335
2.3. Legitymacja bierna w postępowaniu przed sądem w sprawie odszkodowania za sprzedany lokal w budynku dekretowym.....	337
2.4. Źródło szkody	339
2.5. Szkoda i wysokość szkody.....	345

2.6. Związek przyczynowy.....	349
2.7. Przedawnienie roszczenia odszkodowawczego	354
3. Podsumowanie.....	356
Bibliografia	357

Rozdział VIII

Odszkodowanie z tytułu zaniechania administracyjnego.....	359
1. Stan faktyczny	359
2. Postępowanie sądowe.....	365
2.1. Pozew.....	366
2.1.1. Legitymacja bierna Skarbu Państwa i m. st. Warszawy	366
2.1.2. Szkoda.....	367
2.1.3. Podstawa prawna roszczenia – art. 417 § 1 k.c... ..	368
2.1.3.1. Niezgodność z prawem	370
2.1.3.2. Związek przyczynowy pomiędzy szkodą a wadliwym działaniem lub zaniechaniem organów władzy publicznej	373
2.1.4. Pozostałe kwestie procesowe (wnioski dowodowe, wysokość szkody)	377
2.2. Odpowiedzi na pozew.....	378
2.2.1. Zarzuty odnośnie do wadliwej podstawy prawnej roszczenia oraz braku winy i bezprawności.....	379
2.2.2. Zarzuty braku związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniami szkodzącymi.....	381
2.2.3. Zarzuty przyczynienia się do szkody	382
2.2.4. Zarzuty przedawnienia roszczeń.....	383
2.3. Repliki na odpowiedzi Skarbu Państwa i m. st. Warszawy na pozew	383
2.3.1. Zarzuty odnośnie do wadliwej podstawy prawnej roszczenia oraz braku winy i bezprawności.....	383
2.3.2. Zarzuty odnośnie do braku związku przyczynowego między szkodą a zdarzeniami wywołującymi szkodę.....	386

2.3.3. Zarzuty przyczynienia się do szkody	388
2.3.4. Zarzuty przedawnienia roszczeń.....	391
2.4. Rozprawa i oddalenie wniosków dowodowych	393
3. Wyrok sądu pierwszej instancji.....	394
4. Apelacja i odpowiedzi na apelację.....	395
5. Wyrok sądu drugiej instancji.....	398
6. Skarga kasacyjna.....	400
7. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.....	405
8. Postępowanie przed sądem pierwszej instancji	405
8.1. Postępowanie dowodowe	406
8.2. Wycena przez rzeczoznawcę majątkowego.....	406
8.3. Wyrok sądu pierwszej instancji.....	407
9. Apelacja.....	408
10. Podsumowanie	408
Bibliografia	410

Rozdział IX

Odszkodowanie na podstawie art. 215 u.g.n. za niektóre nieruchomości przejęte w trybie dekretu warszawskiego	411
1. Wprowadzenie	411
2. Geneza odszkodowania za niektóre nieruchomości przejęte w trybie dekretu warszawskiego.....	413
3. Kategorie nieruchomości warszawskich podlegających kompensacji oraz kryteria jej przyznania.....	420
3.1. Odszkodowanie za gospodarstwo rolne	421
3.2. Odszkodowanie za domy jednorodzinne i działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną	423
4. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego dotyczące art. 215 u.g.n.	427
4.1. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 13.06.2011 r. w sprawie SK 41/09.....	427
4.2. Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z 28.10.2015 r. w sprawie P 6/13.....	428
5. Tryb przyznawania odszkodowania – uwagi ogólne	431
6. Stan faktyczny i prawny.....	434
7. Przebieg postępowania administracyjnego w sprawie	436
7.1. Opis procedury odszkodowawczej.....	436

7.2. Ustalenie, czy nieruchomości spełnia przesłanki do przyznania odszkodowania.....	443
7.2.1. Ustalenie daty zajęcia nieruchomości pod inwestycje oraz daty utraty możliwości faktycznego władania nieruchomością.....	443
7.2.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zabudowania w 1945 r.	444
7.3. Zlecenie wyceny gruntu	445
8. Podsumowanie.....	446
Bibliografia	447

Rozdział X

Obrona przed zasiedzeniem nieruchomości

reprywatyzowanej.....	449
1. Zarys stanu faktycznego sprawy	449
2. Wniosek o stwierdzenie nabycia przez podmioty publiczne prawa własności nieruchomości ziemskiej w drodze zasiedzenia	453
2.1. Posiadanie samoistne.....	456
2.2. Upływ czasu	457
2.3. Dobra i zła wiara.....	458
3. Postępowanie przed sądem pierwszej instancji i stwierdzenie zasiedzenia	459
4. Postępowanie apelacyjne	461
5. Postępowanie kasacyjne	464
6. Ponowne rozpoznanie sprawy przez sąd drugiej instancji ...	467
7. Ponowne rozpoznanie sprawy przez sąd pierwszej instancji	469
8. Apelacja i postępowanie apelacyjne.....	475
9. Rozmowy ugodowe, założenie księgi wieczystej i sprzedaż nieruchomości.....	479
10. Podsumowanie	483
Bibliografia	484

Rozdział XI**Aktualni właściciele i użytkownicy wiczyści
znacjonalizowanych nieruchomości jako strony**

postępowań reprivatyzacyjnych	485
1. Stan faktyczny i prawny.....	485
2. Strona postępowania administracyjnego i interes prawny	490
3. Prawo reflexowe przysługujące osobie trzeciej.....	493
4. Rozbieżności dotyczące określenia stron postępowania w sprawach reprivatyzacyjnych.....	498
4.1. Stanowisko nieuznające za strony postępowań nadzorczych podmiotów trzecich posiadających tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości.....	498
4.2. Stanowisko uznające za strony postępowań nadzorczych podmioty trzecie posiadające tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości.....	502
5. Przyczyny, dla których aktualni właściciele i użytkownicy wiczyści znacjonalizowanych nieruchomości nie powinni być traktowani jako strony postępowań reprivatyzacyjnych.....	507
6. Rozwiązania prawne w innych jurysdykcjach	517
7. Podsumowanie.....	519
Bibliografia	521
Autorzy.....	523

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- | | |
|-----------------------------------|--|
| dekret o reformie rolnej | - dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.) |
| dekret warszawski, dekret Bieruta | - dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) |
| k.c. | - ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.) |
| Konstytucja RP | - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) |
| k.p.a. | - ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) |
| k.p.c. | - ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.) |
| rozporządzenie wykonawcze | - rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1.03.1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 10, poz. 51 ze zm.) |
| u.g.g.w.n. | - ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) |
| u.g.n. | - ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) |
| u.p.g.g.n. | - ustawa z 3.01.1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. Nr 3, poz. 17 ze zm.) |

- ustawa
wywłaszczeniowa
- ustawa z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm.)

Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

- ONSA
- Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- OSA
- Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSNAPiUS
- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNC
- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP
- Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSP
- Orzecznictwo Sądów Polskich
- OTK
- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
- OTK-A
- Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A

Inne

- CBOSA
- Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>
- NSA
- Naczelny Sąd Administracyjny
- SA
- Sąd Apelacyjny
- SN
- Sąd Najwyższy
- TK
- Trybunał Konstytucyjny
- WSA
- wojewódzki sąd administracyjny

WSTĘP

Polska jest jedynym państwem postkomunistycznym (poza niektórymi państwami powstałymi na gruzach Związku Radzieckiego), które nie przeprowadziło do tej pory kompleksowej reprivatyzacji mienia zagarniętego przez władze komunistyczne swoim obywatelom po zakończeniu drugiej wojny światowej. W ciągu ostatnich 27 lat powstało co prawda kilkanaście projektów ustaw reprivatyzacyjnych, ale tylko jedna z nich została uchwalona przez ustawodawcę w 2001 r., lecz i ona została zawetowana przez Prezydenta RP.

Przyczyn takiego stanu rzeczy jest kilka:

- zaraz po przełomie w 1989 r. uznano, że jest wiele ważniejszych problemów do rozwiązania w państwie będącym praktycznie bankrutem. Skupiono się więc na opanowaniu hiperinflacji, przebudowie gospodarki w kierunku rynkowym, walce z wysokim bezrobociem, a przede wszystkim na prywatyzacji nierentownych przedsiębiorstw państwowych – zapominając, że wiele z nich powstało i działało dzięki mieniu ruchomemu i nieruchomemu odebranemu przez władze komunistyczne prawowitym właścicielom,
- istniał (i nadal istnieje) silny opór społeczny przed zwrotami nieruchomości dawnym właścicielom. Nieruchomości, które nie zostały sprywatyzowane, są nadal zarządzane przez instytucje publiczne i nierzadko mieszkają w nich lokatorzy obdarzeni specjalnymi przywilejami, w tym przede wszystkim uprawnieniem do dożywotniego zamieszkania w lokalach i bardzo niskiego czynszu,
- w istocie nie dokonano inwentaryzacji zagrabionego mienia i do dzisiaj nie wiadomo, ile i jakie nieruchomości czy ruchomości

odebrano oraz jaka jest ich wartość. Nie można więc odpowiedzialnie powiedzieć, jaki byłby koszt dla budżetu państwa wprowadzenia uczciwej ustawy reprivatyzacyjnej.

Przez kilka pierwszych lat po 1989 r. dawni właściciele lub ich spadkobiercy oczekiwali na taką ustawę. Ponieważ brak było woli politycznej do jej uchwalenia, uprawnieni zaczęli dochodzić swoich praw na własną rękę, wykorzystując ogólnie obowiązujące przepisy prawa.

Za symboliczne należy uznać oświadczenie Prezydenta Aleksandra Kwaśniewskiego z 2001 r., w którym uzasadniając odmowę podpisania ustawy reprivatyzacyjnej, wyraźnie wskazał, że poszkodowani przez powojenną nacjonalizację powinni dochodzić swoich praw w sądach, które są najlepiej przygotowane do rozstrzygania tych trudnych spraw. Do organów administracji publicznej, a następnie sądów powszechnych (i administracyjnych, po ich powstaniu) zaczęły wtedy wpływać masowo wnioski uprawnionych, mające podważyć legalność aktów i decyzji nacjonalizacyjnych z bardzo różnych tytułów, a następnie powództwa o odszkodowanie od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

W ten oto sposób zaczęła się tworzyć praktyka reprivatyzacji administracyjnej i sądowej:

- reprivatyzacja administracyjna to różnego rodzaju postępowania administracyjne i administracyjno-sądowe, których przedmiotem są decyzje, akty i orzeczenia nacjonalizacyjne. Właściwe organy administracji oceniają w trybie nadzoru (rzadziej odwołania), czy nacjonalizacja dokonana przez władze państwowe na podstawie aktów prawnych nacjonalizacyjnych obowiązujących w okresie powojennym (głównie w latach 1944–1962) była zgodna z ówczesnym prawem. Do oceny prawnej legalności orzeczeń nacjonalizacyjnych stosowane jest prawo materialne i procesowe obowiązujące w momencie nacjonalizacji, natomiast podstawą działania dzisiejszych organów administracji jest Kodeks postępowania administracyjnego. Wykazanie w postępowaniu administracyjnym, że nacjonalizacja była dokonana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, eliminuje akt

nacjonalizacyjny ze skutkiem wstecznym od daty jego wydania. W konsekwencji prawo własności wadliwie odebranej nieruchomości z mocy prawa (w wyjątkowych przypadkach jest potrzebna dodatkowa decyzja administracyjna) wraca do dawnego właściciela lub jego spadkobierców, jeżeli nieruchomość nie została zbyta na rzecz osoby trzeciej. Dotyczy to nieruchomości odebranych dekretem Bieruta, reformą rolną, nacjonalizacją przemysłu, wywłaszczeniem (które w swych skutkach, wobec iluzorycznej wręcz wysokości wypłacanych odszkodowań, stanowiących niewielki ułamek wartości wywłaszczanej nieruchomości, w istocie było często formą nacjonalizacji),

- reprzywatyzacja sądowa to cywilne postępowania przed sądami powszechnymi, których przedmiotem jest przede wszystkim rozstrzygnięcie o zasadności kierowanych przez dawnych właścicieli przeciwko podmiotom publicznym roszczeń o odszkodowanie z tytułu wadliwej nacjonalizacji, kiedy nieruchomość nie może być zwrócona. Przez wiele lat podstawą prawną takich roszczeń był nieobowiązujący już art. 160 k.p.a., uchylony w 2004 r., jednak nadal stosowany do naprawiania szkód wyrządzonych wadliwymi decyzjami nacjonalizacyjnymi wydanymi przed 2004 r. Rozpatrując takie sprawy, sądy są związane wcześniejszym stwierdzeniem przez organy administracji wadliwości decyzji nacjonalizacyjnej, a zatem bezprawność władzy komunistycznej jest wówczas przesądzona. Sądy badają zatem, czy szkoda majątkowa dawnego właściciela pozostaje w związku przyczynowym z wadliwą decyzją nacjonalizacyjną. Jeżeli dochodzą do przekonania, że wystąpiła szkoda, przystępują do wyceny jej wysokości w oparciu o opinię biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości. Wycena taka bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny obowiązujący w chwili wydania wadliwej decyzji nacjonalizacyjnej oraz dzisiejsze ceny. W praktyce odszkodowania nie odpowiadają aktualnej wartości rynkowej utraconej nieruchomości, lecz jedynie jej części, wynikającej ze stanu faktycznego i prawnego z chwili nacjonalizacji.

Szczególna sytuacja dotyczy m.st. Warszawy. Na mocy tzw. dekretu Bieruta z 26.10.1945 r.¹ wszystkie nieruchomości gruntowe położone w ówczesnych granicach Warszawy przeszły z mocy samego prawa na rzecz gminy m.st. Warszawy. Celem tej regulacji nie była nacjonalizacja, lecz odbudowa zniszczonej niemal całkowicie stolicy kraju w oparciu o uchwalane następnie plany zabudowania (odpowiedniki obecnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Cel był więc racjonalny – zniszczone w wielkim stopniu miasto miało szansę dźwignąć się z ruin w sposób planowy, zorganizowany i przy poszanowaniu praw właścicieli nieruchomości. Jeżeli bowiem dana nieruchomość miała być przeznaczona w planie zabudowania pod tzw. użyteczność publiczną (przez którą rozumiano np. drogi publiczne, dworce kolejowe, lotniska itp.), właściciel nie miał szans na jej odzyskanie, miał natomiast prawo do odszkodowania. W pozostałych przypadkach, jeżeli korzystanie z nieruchomości dawało się pogodzić z jej przeznaczeniem w planie zabudowania, właścicielowi przysługiwało podmiotowe prawo domagania się jej zwrotu. Wszyscy właściciele mieli sześć miesięcy od objęcia nieruchomości w posiadanie gminy m.st. Warszawy na złożenie wniosków zwrotowych, niezłożenie takiego wniosku powodowało definitywne wygaśnięcie roszczenia, jego złożenie zaś kreowało roszczenie o zwrot gruntu i pozostanie własności budynku (jeżeli znajdował się na nieruchomości) przy dawnym właścicielu gruntu.

Praktyka organów administracji rozpatrujących wnioski z dekretu Bieruta była jednak całkowicie sprzeczna z tym aktem prawnym i jego założeniami. Masowo odmawiano uwzględniania wniosków, nawet jeżeli na nieruchomości znajdowały się budynki nadające się do odbudowy, a w planie zabudowania przeznaczona została ona właśnie pod zabudowę mieszkaniową. Odmawiano zwrotów nieruchomości w ogóle nieobjętych jeszcze powojennymi planami zabudowy, które w ostatnim przedwojennym planie zabudowy nie były przewidziane pod użyteczność publiczną. Odbierano gospodarstwa rolne, małe zakłady przemysłowe, place przeznaczone pod budowę domów jednorodzinnych. Akt w założeniu planistyczny wykorzystano więc w celu nacjonalizacji. Co więcej,

¹ Dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.).

w przypadku wielu nieruchomości w ogóle nie rozpatrywano wniosków dekretowych, pozostawiając je bez rozpoznania na wiele dziesiątków lat i przekazując w tym czasie nieruchomości w ręce różnych podmiotów publicznych, a po 1989 r. prywatnych.

Taka praktyka stosowania dekretu Bieruta stworzyła tysiące skomplikowanych i różniących się od siebie stanów prawnych i faktycznych, na które dawni właściciele, którzy złożyli wnioski dekretowe w terminie, nie mieli żadnego wpływu, gdyż ich prawa całkowicie pomijano. Część z nich miała i ma szansę na odzyskanie nieruchomości, część takiej szansy pozbawiono, mimo że w punkcie wyjścia ich sytuacja była taka sama. Problem ten próbowano nieudolnie naprawiać od 1958 r., przewidując prawo do odszkodowań (na zasadach określonych w przepisach wyłączeniowych) dla tych właścicieli jednej nieruchomości przewidzianej pod budownictwo jednorodzinne, którzy zostali pozbawieni możliwości władania nią po 4.04.1958 r. W ten sposób niewielkiej części dawnych właścicieli umożliwiono otrzymanie chociaż symbolicznej rekompensaty. Po zmianie ustroju odszkodowania te osiągnęły rozmiar realny i satysfakcjonujący dla dawnych właścicieli, ale w dalszym ciągu tylko tych, których dotyczą wąskie kryteria określone jeszcze w 1958 r.

Reprywatyzacja administracyjna czy sądowa, kończąca się zwrotem nieruchomości, to często wcale nie koniec sporów wynikających z wadliwej nacjonalizacji. Dotyczy to w szczególności przedwojennych budynków mieszkalnych, gospodarczych czy przemysłowych, które przez dziesiątki lat były zarządzane z różnym skutkiem przez podmioty publiczne bez tytułu prawnego, skoro nacjonalizacja okazała się od początku nieważna. Właściciele odzyskują takie nieruchomości często w dużo gorszym stanie technicznym niż im je odebrano, uwzględniając nawet normalne zużycie przez te lata. Powstaje też problem lokatorów, którym prawo do mieszkań przyznano jeszcze w poprzednim ustroju i którzy są szczególnie chronieni przed podwyżkami czynszów i eksmisjami. Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego przez lata zarządzania nieruchomościami ponosiły też na nie nakłady finansowe i rzeczowe, których rozliczenia domagają się po zwrocie. Rozstrzygnięciem takich sporów zajmują się sądy powszechne, do których z jednej strony zwracają się właściciele z roszczeniami o zapłatę za wynagrodzenie za bezumowne

korzystanie, zwrot pożytków i pogorszenie stanu technicznego, a z drugiej strony podmioty publiczne o zwrot poniesionych nakładów.

Są to trudne procesy, ale od umiejętności i odpowiedzialności stron zależy, czy skończą się one w sposób, który wszyscy uznają za satysfakcjonujący. Mamy świadomość (i przekonujemy do tego naszych klientów), że własność to nie tylko prawa, ale i obowiązki, w tym społeczne. Ta społeczna odpowiedzialność każdego właściciela nieruchomości – a w szczególności właściciela, który odzyskuje nieruchomość odebraną jemu lub jego rodzinie bezprawnie wiele lat temu – powinna przejawiać się w godnym i uczciwym traktowaniu jej aktualnych posiadaczy, w tym szczególnie lokatorów i podmiotów publicznych, takich jak szkoły, szpitale itp. Z drugiej strony uczciwe rozwiązanie takich problemów wymaga zrozumienia i chęci porozumienia po stronie podmiotów publicznych, czego niestety brakuje.

Zdarza się też często, że pomimo skutecznego podważenia nacjonalizacji przez dawnych właścicieli i prawnego odzyskania przez nich nieruchomości, Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego nie składają bronii i występują z wnioskami o stwierdzenie przez sądy, że nabyli ich własność przez zasiedzenie, skoro od momentu nacjonalizacji minęło już 30 lat władania nimi jak właściciel. Początkowo sądy oddalały takie wnioski, twierdząc, że władanie przez podmioty publiczne nieruchomościami nabytymi na podstawie nieważnych aktów nacjonalizacyjnych nie prowadziło do zasiedzenia. Sytuacja uległa zmianie w 2007 r., kiedy to Sąd Najwyższy wydał przełomową uchwałę potwierdzającą możliwość nabywania takich nieruchomości przez zasiedzenie, wskazując jednocześnie, że w każdym przypadku sądy powinny ocenić, czy dawny właściciel miał możliwość dochodzenia swoich praw (przerwania biegu zasiedzenia) przed 1989 r. Praktyka wskazuje, że sądy skłaniają się do poglądu, iż taka możliwość powstała dopiero od 1980 r., a więc od powstania Naczelnego Sądu Administracyjnego i sądowej kontroli decyzji administracyjnych (w tym nacjonalizacyjnych).

W konsekwencji reprivatyzacja w Polsce dotyczy wyłącznie przypadków, w których do nacjonalizacji doszło z naruszeniem prawa obowiązującego w momencie jej przeprowadzenia, a zatem komunistycznego

prawa nacjonalizacyjnego. Właściciele majątków odebranych zgodnie z aktami prawnymi nacjonalizacyjnymi są obecnie pozbawieni jakichkolwiek możliwości uzyskania odszkodowania.

Prawnicy kancelarii Wardyński i Wspólnicy od ponad 25 lat zajmują się sprawami reprivatyzacyjnymi. Zebrane w niniejszej publikacji przykłady spraw reprivatyzacyjnych pochodzą z naszej praktyki i opisują rzeczywiste, prowadzone przez nas procesy administracyjne i sądowe. Ze względu na konieczność dostosowania się do formuły tej publikacji niektóre stany faktyczne zostały w niewielkim stopniu zmienione, uproszczone lub wzbogacone o dodatkowe wątki, znane z innych spraw. Z wielu prowadzonych spraw wybraliśmy przykłady najbardziej reprezentatywnych procesów reprivatyzacyjnych, dotyczących zwrotów i odszkodowań za nieruchomości warszawskie, rolne i przemysłowe. Wszystkie opisane sprawy dotyczą roszczeń prawowitych właścicieli (ze względu na upływ czasu pozostało ich już niestety niewiele) lub ich spadkobierców, najczęściej dzieci i wnuków. Część opisanych spraw nie jest jeszcze ostatecznie lub prawomocnie zakończona, co wyraźnie zaznaczamy.

Pokazujemy na ich przykładzie, jak trudne i skomplikowane są to sprawy. Są one wieloletnie, wieloosobowe i wielowątkowe. Mnogość stanów prawnych i faktycznych, konieczność analizy i stosowania powojennych aktów nacjonalizacyjnych już nieobowiązujących, lecz podlegających dzisiejszej ocenie, zmusza do interdyscyplinarności i świadomego poruszania się w przestrzeni między prawem dawnym a współczesnym, między prawem i procedurą cywilną a prawem i procedurą administracyjną z różnych epok. Procesy reprivatyzacyjne wymagają szczególnych umiejętności odczytania, analizy i syntezy dokumentów własnościowych i administracyjnych pochodzących często jeszcze z XIX w., stworzonych w różnych systemach prawnych państw zaborczych. To samo dotyczy dokumentów wytworzonych przez władze komunistyczne, a mających uzasadnić wówczas potrzebę i legalność nacjonalizacji. Potrzebna jest umiejętność wykładni przepisów prawnych zmieniających się w okresie kilkudziesięciu czy nawet stu lat w taki sposób, aby oddać intencje ustawodawcy i umieć je ocenić w świetle dzisiejszych standardów prawnych.

Brak ustawy reprivatyzacyjnej spowodował, że ciężar rozstrzygania sporów na tym tle spadł na organy administracji publicznej, do których dawni właściciele i ich pełnomocnicy kierowali swoje wnioski i żądania, a w konsekwencji na sądy administracyjne oraz sądy powszechne. Sądy te stanęły przed koniecznością oceny prawnej orzeczeń nacjonalizacyjnych wydanych kilkadziesiąt lat temu w oparciu o zupełnie inne standardy prawne i legislacyjne. Do tej oceny sądy stosują jednak obecne przepisy prawne i standardy konstytucyjne demokratycznego państwa prawnego. W istocie każda ze spraw reprivatyzacyjnych, jaka trafia do sądów, jest inna, chociaż wpisuje się w nurt wielu jej podobnych. W ten sposób na kanwie spraw reprivatyzacyjnych zostało zbudowane bardzo ciekawe i obszerne orzecznictwo sądowe, zunifikowane uchwałami Naczelnego Sądu Administracyjnego i Sądu Najwyższego, nierzadko wydawanymi w pełnych składach i mających moc zasad prawnych. Również Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie zajmował się tymi sprawami. W podanych przykładach cytujemy to orzecznictwo. Miało i ma ono bardzo duże znaczenie dla innych dziedzin prawa, szczególnie w zakresie odpowiedzialności władzy publicznej za szkody wyrządzone działaniami i zaniechaniami z wszelkich tytułów.

W osobnym rozdziale opisana została tematyka wspólna dla wszystkich spraw reprivatyzacyjnych, dotycząca interesu prawnego do działania w charakterze strony w administracyjnej sprawie reprivatyzacyjnej. W większości prowadzonych przez nas postępowań nagminne było wzywianie do nich w charakterze stron wszystkich aktualnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. W skrajnych sytuacjach, gdy na reprivatyzowanej nieruchomości znajduje się przykładowo osiedle mieszkaniowe, w postępowaniu uczestniczy często kilkaset osób, co uniemożliwia zakończenie sprawy (postępowania spadkowe, zmiany w stosunkach właścicielskich itp.). Taka praktyka jest bezpodstawna, ponieważ prawa tych osób do ich lokali skutecznie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nieruchomość nie może więc być zwrócona dawnemu właścicielowi w naturze, lecz co najwyżej nastąpi wypłata odszkodowania przez Skarb Państwa. Dodatkowo powyższa praktyka stanowi zaprzeczenie ekonomii procesowej i prowadzi do negatywnych społecznych emocji, wywołując u aktualnych właścicieli

niepotrzebny lęk przed utratą nieruchomości i tworząc bezpodstawnie niekorzystny obraz reprivatyzacji.

Mieliśmy ambicję pokazania, że tocząca się w Polsce reprivatyzacja administracyjna i sądowa w przeważającej części miała uczciwy i zgodny z prawem charakter, w przeciwieństwie do dominującej obecnie w przestrzeni publicznej narracji o nadużyciach czy wręcz przestępstwach mających miejsce przy reprivatyzacji. Przypadki takie, z pewnością godne potępienia, stanowią wyjątki, nie zasadę. Znakomita większość procesów reprivatyzacyjnych dotyczy prawowitych właścicieli lub ich spadkobierców, nie nabywców roszczeń (choć podkreślenia wymaga, że obrót roszczeniami reprivatyzacyjnymi, tak jak każdymi innymi prawami majątkowymi, był i jest legalny). Uprawnieni przez bardzo wiele lat zmuszeni są do prowadzenia długich i kosztownych procedur administracyjnych i sądowych w celu wykazania swoich racji, mimo zmieniającego się przez te lata orzecznictwa sądowego. Nierzadko wskutek upływu lat nie są oni w stanie należycie wykazać swoich praw i ich roszczenia nie są uwzględniane. Nie jest to więc żaden „ciąg technologiczny”, jak to nieraz określają przedstawiciele nauki czy publicyści, lecz stosowanie obowiązujących przepisów w celu dochodzenia swoich praw na drodze administracyjnej i sądowej, pod kontrolą niezawisłych sądów.

Mimo to uważaliśmy i nadal uważamy, że brak ustawy reprivatyzacyjnej jest wielkim zaniechaniem wszystkich ekip rządzących po 1989 r. – chodzi jednak o ustawę zgodną z Konstytucją, całym systemem prawa administracyjnego i cywilnego, ukształtowaną kulturą prawną, biorącą pod uwagę zarówno interesy dawnych właścicieli, jak i interes publiczny. Mamy świadomość, że naprawienie wszystkich krzywd wyrządzonych dawnym właścicielom przez władze komunistyczne jest niemożliwe, gdyż byłoby zbyt kosztowne dla budżetu państwa i mogłoby ponadto spowodować nowe krzywdy, tym razem po stronie podmiotów trzecich posiadających obecnie prawa do znacjonalizowanych nieruchomości, niemniej jednak jesteśmy przekonani, że w trosce o dobro wspólne dawni właściciele są gotowi na daleko idący kompromis, oczekując ze strony władzy publicznej uczciwej propozycji.

Publikacja ta trafia do czytelnika w czasie gorącej dyskusji nad najnowszym projektem tzw. ustawy reprivatyzacyjnej, która ze względu na ukształtowany ostatnimi wyborami parlamentarnymi i prezydenckimi układ polityczny ma realną szansę stać się obowiązującym prawem. Projekt tej ustawy nie ma jednak nic wspólnego z reprivatyzacją. Jest to w istocie akt dokonujący wtórnej nacjonalizacji i wywłaszczeń bez odszkodowania, sprzeczny w rażącem stopniu z Konstytucją i prawem międzynarodowym oraz zwykłym poczuciem sprawiedliwości. Mamy nadzieję, że w toku prac legislacyjnych projekt ten zostanie gruntownie zmieniony, tak aby spełniał standardy konstytucyjne.

Ambicją kancelarii Wardyński i Wspólnicy jest dzielenie się swoim dorobkiem i wiedzą w celu rozwoju demokratycznego państwa prawnego. Dlatego publikację tę kierujemy przede wszystkim do prawników-praktyków zainteresowanych reprivatyzacją, a zatem do adwokatów, radców prawnych, sędziów, prokuratorów i urzędników, ale także do przedstawicieli nauki prawa i publicystów prawnych z nadzieją, że przekazując opinii publicznej poglądy na przebieg procesów reprivatyzacyjnych, wezmą pod uwagę także i uczciwą, legalną reprivatyzację, której przykłady tutaj podajemy.

Krzysztof Wiktor


Rozdział I

ODZYSKANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEJĘTEJ W TRYBIE DEKRETU O PRZEPROWADZENIU REFORMY ROLNEJ

Barbara Majewska

1. Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej – uwagi ogólne

1.1. Skutki wejścia w życie dekretu o reformie rolnej

 W dniu 13.09.1944 r. wszedł w życie dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej¹. Przepis art. 2 ust. 1 tego dekretu przewidywał przejście wskazanych w nim nieruchomości na własność Skarbu Państwa:

Art. 2 dekretu o reformie rolnej

1. Na cele reformy rolnej przeznaczone będą nieruchomości ziemskie:

- a) stanowiące własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu,
- b) będące własnością obywateli Rzeszy Niemieckiej, nie-Polaków i obywateli polskich narodowości niemieckiej,

¹ Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.

- c) będące własnością osób skazanych prawomocnie za zdradę stanu, za dezercję lub uchylanie się od służby wojskowej, za pomoc udzieloną okupantom ze szkodą dla Państwa lub miejscowej ludności, względnie za inne przestępstwa, przewidziane w dekrete Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 31 sierpnia 1944 r. (Dz.U. R. P. Nr 4, poz. 16) oraz w dekrete Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 30 października 1944 r. o ochronie Państwa (Dz.U. R. P. Nr 10, poz. 50),
- d) skonfiskowane z jakichkolwiek innych prawnych przyczyn,
- e) stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni.

O położeniu prawnym nieruchomości ziemskich, należących do kościoła katolickiego lub gmin wyznaniowych innych wyznań, orzeknie Sejm Ustawodawczy.

Wszystkie nieruchomości ziemskie, wymienione w punktach b, c, d i e, części pierwszej niniejszego artykułu przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości, na własność Skarbu Państwa z przeznaczeniem na cele, wskazane w art. 1, część druga.

2. Nieważne są wszystkie prawne lub fizyczne działy nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2-im ust. (1) pkt e), dokonane po dniu 1 września 1939 r.



W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że art. 2 ust. 1 dekretu o reformie rolnej przewidywał przejście wskazanych w nim nieruchomości na własność Skarbu Państwa z mocy prawa. Takie stanowisko zajął SN² już w latach 40. ubiegłego wieku, niedługo po wejściu w życie dekretu o reformie rolnej, a pogląd ten jest konsekwentnie reprezentowany również współcześnie. Identyczne stanowisko

² Orzeczenie SN z 22.12.1948 r., C 344/48, LEX nr 309873; uchwała SN (7) – zasada prawna z 13.10.1951 r., C 427/51, LEX nr 117052.

zajął również Trybunał Konstytucyjny³ i Naczelny Sąd Administracyjny⁴. Dla uzasadnienia skutku przejścia nieruchomości na własność Skarbu Państwa *ex lege* odwoływano się do orzecznictwa TK i wskazywano, że ani dekret o reformie rolnej (w jego literalnym brzmieniu), ani przepisy z nim powiązane nie zawierają uregulowań uzależniających przejście prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa od wydania aktów stosowania prawa o charakterze konstytucyjnym bądź odraczających w czasie skutek wynikający z art. 2 dekretu o reformie rolnej. Ponadto argumentowano, że zaistnienie skutku rzeczowego w postaci przejścia majątków ziemskich na własność państwa nie było uzależnione ani od wystawienia zaświadczenia wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzającego przeznaczenie danej nieruchomości na cele reformy rolnej wydawanego w trybie dekretu z 24.08.1945 r. o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej⁵, ani od zaświadczenia wydanego przez starostę w trybie późniejszego dekretu z 8.08.1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej⁶, ani od dokonania na podstawie takiego zaświadczenia wpisu w księdze wieczystej z uwzględnieniem zasad określonych w dekrecie z 8.08.1946 r.

S Szczególne miejsce wśród wymienionych w art. 2 ust. 1 dekretu o reformie rolnej podstaw przejścia nieruchomości na cele reformy rolnej zajmował art. 2 ust. 1 lit. e⁷. W myśl tego przepisu na cele reformy rolnej przeznaczone były nieruchomości ziemskie stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekraczał bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha

³ Uchwała TK z 16.04.1996 r., W 15/95, LEX nr 25705.

⁴ Uchwała NSA (7) z 5.06.2006 r., I OPS 2/06, LEX nr 193652; uchwała NSA (7) z 10.01.2011 r., I OPS 3/10, LEX nr 672624.

⁵ Dz.U. Nr 34, poz. 204.

⁶ Dz.U. Nr 39, poz. 233 ze zm. Zaświadczenie ze swojej istoty było tylko dokumentem poświadczającym istniejący stan – stan własności gruntowej – ukształtowany z mocy art. 2 ust. 1 dekretu o reformie rolnej.

⁷ Osobną uchwałą z 17.02.2011 r., III CZP 121/10 (LEX nr 700663) SN przesądził o tym samym skutku, tj. o przejściu nieruchomości ziemskich na Skarb Państwa z mocy prawa z dniem wejścia w życie tego dekretu w odniesieniu do nieruchomości bezpośrednio wskazanych w art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o reformie rolnej.

W opracowaniu ukazano przebieg różnego rodzaju postępowań reprivatyzacyjnych od momentu ich zainicjowania do chwili ostatecznego zakończenia. Prowadzone sprawy przedstawiono od strony dochodzących swych praw dawnych właścicieli (lub ich spadkobierców) przejmowanych po wojnie nieruchomości oraz reprezentujących ich pełnomocników z kancelarii Wardyński i Wspólnicy. Przeanalizowano rzeczywiste postępowania i rozstrzygnięcia, z którymi spotkali się prawnicy kancelarii w swojej dwudziestopięcioletniej praktyce w sprawach reprivatyzacyjnych.

W książce omówiono m.in. takie kwestie jak:

- przesłanki zwrotu nieruchomości,
- tzw. postępowania zwrotowe,
- rozliczenia po wydaniu reprivatyzowanej nieruchomości (w tym roszczenia przysługujące podmiotom publicznym i właścicielom),
- dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości,
- przedawnienie roszczeń,
- metody szacowania roszczeń,
- przebieg postępowania odszkodowawczego,
- obrona przed zasiedzeniem nieruchomości.

Publikacja przeznaczona jest dla adwokatów, radców prawnych, notariuszy, komorników, aplikantów tych zawodów prawniczych, a także sędziów, prokuratorów oraz doradców podatkowych i pracowników organów administracji rządowej i samorządowej. Będzie cennym źródłem wiedzy dla przedstawicieli nauki oraz studentów wydziałów prawa i administracji. Zainteresuje również dziennikarzy poprzez ukazanie procesu reprivatyzacji w przeciwieństwie do wykreowanego i przeważającego obecnie w mediach opisu reprivatyzacji jako patologii.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-434-3



CENA 159 Zł (W TYM 5% VAT)