



Z praktyki notarialnej

Nieruchomości opuszczone i ponemieckie w praktyce notarialnej

Wprowadzenie

Roszczenia majątkowe obywateli państw obcych w stosunku do nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w granicach ukształtowanych po zakończeniu II wojny światowej spotykają się ze zdecydowanym sprzeciwem władz i obywateli. Problem ten dotyczy przede wszystkim nieruchomości na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska. Dezaprobata wobec tych roszczeń jest w pełni uzasadniona, ponieważ godzi w ustalony porządek prawny w Europie i zmierza do weryfikacji tytułów prawnych nabycia własności tych nieruchomości przez podmioty polskie. Powstała przy tym psychoza utraty prawa do ich użytkowania wieczystego. Wpłynęła ona w pewnym zakresie na przyspieszenie prac legislacyjnych nad przekształceniem tego prawa w prawo własności nieruchomości lub uwłaszczenie dotychczasowych użytkowników wieczystych *ex lege*¹. Roszczenia te były pod-

¹ Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.) w art. 1 ust. 1 określa zasady przekształcenia tego prawa w prawo własności nieruchomości osób fizycznych, będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi. Artykuł 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm.) stwierdza

noszone również w okresie przedakcesyjnym z Unią Europejską, na co zwrócił uwagę Sejm RP w swym oświadczeniu z dnia 3 lipca 1998 r.² Wyraził w nim zaniepokojenie w związku z rezolucją Bundestagu z dnia 29 maja 1998 r., zawierającą dwuznaczności w przedmiocie stabilności stosunków własnościowych tych nieruchomości. Podważa to terytorialny porządek w Europie Środkowowschodniej, ustanowiony w wyniku traktatów międzynarodowych oraz wielokrotnie potwierdzany we wspólnych oświadczeniach, porozumieniach i deklaracjach składanych przez Rzeczpospolitą Polską i Republikę Federalną Niemiec. Również na 80. posiedzeniu Sejmu RP w dniu 22 lipca 2004 r.³, przy okazji informacji bieżącej rządu w zakresie realizacji ustaw dotyczących użytkowania wieczystego i jego przekształceń w prawo własności nieruchomości, omawiano kwestię roszczeń niemieckich w stosunku do nieruchomości będących własnością lub użytkowaniem wieczystym obywateli polskich. Warto przy tym podkreślić, że art. 295 TWE nie narusza w żaden sposób przepisów państw członkowskich w zakresie reżimu własności mienia. Mają zatem zastosowanie podstawowe prawa wynikające z tradycji konstytucyjnych. Powszechnie przyjmuje się, że majątki poniemieckie są *sensu largo* reparacjami wojennymi i nie podlegają zwrotowi. Ewentualne bezzasadne pozwy o ich odzyskanie podlegają jurysdykcji sądów polskich, które będą orzekać zgodnie z prawem polskim. Podnoszono przy tym zastrzeżenia, że nieaktualne wpisy w księgach wieczystych byłych właścicieli nieruchomości prowokują ich oraz ich następców prawnych do roszczeń majątkowych. Pogląd ten jest nieprecyzyjny i nie znajduje oparcia

zaś, że osoby fizyczne będące w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe lub stanowiące nieruchomości rolne nabywają z mocy prawa własność tych nieruchomości z dniem, w którym decyzja o nabyciu prawa własności nieruchomości stała się ostateczna. Ponadto przedmiotem bieżących prac legislacyjnych jest poselski projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz o zmianie niektórych ustaw (druk sejmowy nr 1695, wpłynął 25.02.2003 r.).

² Biuletyn Prawny z dnia 6 lipca 1998 r.

³ Stenogram z 80. posiedzenia Sejmu RP z dnia 22 lipca 2004 r. dotyczący 14 punktu porządku dziennego: Informacja bieżąca. W czasie dyskusji zwrócono m.in. uwagę „na istniejący bałagan w wielu księgach wieczystych” oraz na to, że atmosfera wokół tzw. roszczeń wywołuje ogromną konsternację i poruszenie na terenach północnej i zachodniej Polski (T. Cymański).

w polskich przepisach o księgach wieczystych i hipotece. Powszechnie wiadomo, że wpis prawa własności nieruchomości ma charakter deklaratoryjny. Przejście w księdze wieczystej własności następuje z mocy prawa, z chwilą spełnienia się przesłanek ustawowych. Jedynie wpisy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i powstaniu odrębnej własności lokali mają charakter konstytutywny. Nieujawienie tych praw na rzecz Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie. Brak jest dokładnych danych o ilości spraw, w których nie ujawniono prawa własności w księdze wieczystej. Orientacyjnie wymienia się, że w województwie opolskim nastąpiło to w około 700 sprawach, a w stosunku do nieruchomości rolnych w 100 przypadkach. Działania roszczeniowe wypędzonych wspiera utworzona w tym celu spółka Preußische Treuhand GmbH (Pruskie Powiernictwo) w Düsseldorfie. Atmosfera roszczeniowa zbiegła się ostatnio z czynnościami kontrolnymi wypłat odszkodowań dla przesiedleńców przez Federalny Urząd Rekompensat w Bad Homburg. Obowiązuje zasada, że w razie nieudokumentowania faktycznej utraty własności domu lub ziemi przez przesiedleńca przy wyjeździe z Polski, powinien on zwrócić Skarbowi Państwa RFN kwotę 4.600 euro. Żądania roszczeniowe wzmaga także propozycja utworzenia Centrum przeciwko Wypędzeniom w Berlinie.

Wypłaty dla wypędzonych rozpoczęto 1 września 1952 r. na mocy ustawy Lastenausgleichsgesetz (o świadczeniach wyrównawczych). Przewidywała ona, że mieszkańcy Niemiec Zachodnich mają materialnie pomóc przesiedleńcom i uciekinierom ze Wschodu i w tym celu wprowadzono specjalny podatek. Wysokość świadczeń wyrównawczych zależała od wartości utraconego majątku i szkód na zdrowiu. Stosując te zasady, wypłacano równowartość przy majątkach o wartości do 5.000 Reichsmark (marek Rzeszy) lub Ostmark (marek wschodnich), za majątki o wartości do 10.000 marek – 80% ich wartości, do 100.000 marek – 25% i za przekraczające 1.000.000 marek od 8-9% wartości. Ponadto za szkody na zdrowiu przesiedleńcy mogli ubiegać się o renty inwalidzkie, a także zapomogi na zagospodarowanie się. Osoby te, zgodnie z zasadą wyrażoną w preambule ustawy, nie traciły prawa własności nieruchomości pozostawionych na Wschodzie. Są do tej pory wspierane dodatkowymi, znacznymi dotacjami pieniężnymi na tzw. kulturę wypędzonych. Środki te systematycznie wzrastały od 1983 r. i aktualnie wynoszą ok.

18 mln euro rocznie. W związku z tym, i wobec jednoznacznego stanowiska władz polskich, by emigranci niemieccy wyjeżdżający w latach 70-tych rozporządzali we własnym zakresie swoim majątkiem i przedkładali władzom paszportowym przed uzyskaniem dokumentu podróży wypis aktu notarialnego o przeniesieniu własności nieruchomości na dowolnie wytypowane podmioty. W wyjątkowych przypadkach wyrażano zgodę na zrzeczenie się własności nieruchomości w trybie art. 179 k.c. W okresie wzmożonych wyjazdów za granicę nastąpiła wysoka podaż nieruchomości w obrocie prawnym, co wpłynęło na ich niską cenę i trudności ze zbyciem.

W tych warunkach pozytywną wymowę posiada konsekwentnie potwierdzone stanowisko rządu polskiego, przeciwnego „wszelkim roszczeniom niemieckim”, który uważa je za nieusprawiedliwione, nieuzasadnione, budzące niepokój społeczny w kraju⁴.

Takie samo stanowisko prezentuje również prezydent RFN H. Köhler⁵, który podczas wizyty w Warszawie w dniu 15 lipca 2004 r. oświadczył, że „nie istnieje w Niemczech żadna zasługująca na poważne traktowanie siła polityczna, która popierałaby roszczenia majątkowe wypędzonych”.

Bardziej dobitnie wypowiedział się w tej mierze kanclerz RFN G. Schröder⁶, stwierdzając, że „kwestie restytucji majątkowej są prawnie załatwione i nikt nigdzie nie znajdzie dla swych roszczeń posłuchu”. W tym samym duchu odniósł się do ewentualnych roszczeń odszkodowawczych

⁴ Wypowiedź Ministra Sprawiedliwości M. Sadowskiego na posiedzeniu Sejmu, *ibidem*, przyp. 3; także B. Jałowicki, *Marne grosze?*, Rzeczpospolita z dnia 11 sierpnia 2004 r., nr 187.

⁵ G. L e s s e r, *Wizyta w cieniu roszczeń*, Die Tagescheitung z dnia 16 lipca 2004 r.; także Forum nr 29 (19.07.-25.07.2004 r.) oraz P. Z y c h o w i c z, *Urodziłem się w Polsce*, Rzeczpospolita z dnia 16 lipca 2007 r., nr 165.

⁶ A. K r z e m i ń s k i, *To nie katastrofa, że bywamy odmiennego zdania*, wywiad z kanclerzem Niemiec G. Schröderem, *Polityka* z dnia 31 lipca 2004 r., nr 31, który oświadczył również, że „[z]arówno w sprawie Centrum przeciwko Wypędzonym, jak i tego dziwnego Pruskiego powiactwa, którego nikt w Niemczech nie bierze serio, rząd niemiecki wypowiedział się jednoznacznie”. Ponadto w przemówieniu wygłoszonym na uroczystościach związanych 60-tą rocznicą Powstania Warszawskiego w dniu 1 sierpnia 2004 r. stwierdził, że nie może być już miejsca dla roszczeń restytucyjnych oraz że rząd federalny i siły polityczne w Niemczech nie popierają indywidualnych roszczeń. Stanowisko takie będzie prezentował rząd federalny również przed międzynarodowymi trybunałami. Rząd federalny jest też przeciwny planom stworzenia w Berlinie *Narodowego Centrum prze-*

za zniszczenie Warszawy. Obie strony zarówno polska, jak i niemiecka odwołują się do wspólnej deklaracji gdańskiej z 2003 r. prezydentów J. Raua i A. Kwaśniewskiego, stwierdzającej, że o problemie wypędzonych można mówić jedynie w kontekście europejskim.

Nie można pominąć poglądów przeciwnych, prezentowanych przez przewodniczącego Ziomkostwa Śląskiego i jednocześnie przewodniczącego rady nadzorczej Pruskiego Powiernictwa R. Pawelki, który zapowiedział, że planowane jest równoległe postępowanie przed sądami polskimi i Europejskim Trybunałem Praw Człowieka oraz przed Europejskim Trybunałem Sprawiedliwości w sprawie roszczeń odszkodowawczych. Inny pogląd w tej mierze głosi E. Steinbach, przewodnicząca Bund der Vertriebenen – BdV (Związku Wypędzonych), która uważa, że rząd federalny powinien przejąć zobowiązania odszkodowawcze poprzez uchwalenie przez Bundestag stosownej ustawy.

Majątki opuszczone i poniemieckie

Pierwszym aktem prawnym regulującym kwestię majątków opuszczonych, w tym nieruchomości, był dekret z dnia 2 marca 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych⁷.

Utracił moc prawną wobec nieprzedstawienia go przez Prezydium Krajowej Rady Narodowej do zatwierdzenia Krajowej Radzie Narodowej. W związku z tym został zastąpiony ustawą z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych⁸, uchyloną następnie z dniem 19 kwietnia 1946 r. mocą art. 41 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach

ciwko Wypędzeniu, Rzeczpospolita z dnia 3 sierpnia 2004 r., nr 180, s. A6. Z inicjatywy władz lokalnych Warszawy ustalono wstępne straty poniesione przez stolicę w czasie wojny na 31,5 mld dolarów, dla przeciwstawienia się roszczeniom odszkodowawczym, PAP NTO z dnia 13 lipca 2004 r., nr 162; bliżej K. Grzybowska, *Gest Schrödera*, Wprost z dnia 15 sierpnia 2004, nr 33; K. Ogiołda, *Procesów nie unikniemy*, wywiad z H. Wohlanem, kierownikiem sekcji polskiej Deutsche Welle, NTO z dnia 6 sierpnia 2004 r.; J. Franek, A. Gnaticowska, *Polakom mogą przysługiwać odszkodowania od Niemiec*, Rzeczpospolita z dnia 7-8 sierpnia 2004 r., nr 184; P. Jendroszyk, *Steinbach atakowana z wielu stron*, Rzeczpospolita z dnia 23 sierpnia 2004 r., nr 197.

⁷ Dz.U. Nr 9, poz. 45. Utrata mocy prawnej została potwierdzona obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 maja 1945 r., Dz.U. Nr 17, poz. 95.

⁸ Dz.U. Nr 17, poz. 97.

opuszczonych i poniemieckich⁹. Wspólnym motywem ustawodawczym wymienionych aktów prawnych było uporządkowanie problemów majątków opuszczonych. Wystąpiły jednakże trudności w realizacji postanowień tych przepisów. Przyczyniły się one w znacznym stopniu do wydawania dalszych aktów prawnych pozbawionych błędów. Zasadnicza różnica między nimi polegała na tym, że ustawa z dnia 6 maja 1945 r. ustanowiła w miejsce Tymczasowego Zarządu Państwowego, składającego się z Zarządu Głównego i zarządów wojewódzkich, rejonowe urzędy likwidacyjne jako instytucje pierwszej instancji oraz okręgowe urzędy likwidacyjne jako organy drugiej instancji. Do ich kompetencji należało zabezpieczenie mienia do czasu jego objęcia w zarząd przez właściwe władze. Do tego czasu mogły oddawać je w najem lub dzierżawę oraz wykonywać inne czynności określone w przepisach. Zostały zlikwidowane na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach i jednolitej władzy państwowej¹⁰, a ich prawa i obowiązki przejęły powiatowe i wojewódzkie wydziały finansowe.

Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich utracił moc na zasadzie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹¹. Przejście prawa własności majątku poniemieckiego na Skarb Państwa następowało *ex lege* (art. 2), zaś opuszczonego (art. 34 ust. 1 lit. a lub ust. 3)¹² przez przedawnienie (zasiedzenie): co do nieruchomości z upływem 10-ciu lat, a co do ruchomości 5-ciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym wojna została zakończona. Aktualnie zatem nie można prowadzić postępowania w tych sprawach wobec braku podstawy prawnej. Występują jednakże sporadyczne przypadki błędnej oceny stanu faktycznego i uznania przez organy administracji publicznej, że dana nieruchomość podlegała przepisom tego dekretu i stała się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa. Sprawy te są przedmiotem postępowań przed sądami polskimi z powództwa byłych właścicieli lub ich następców prawnych o odzyskanie niesłusznie utraconego mienia. W sprawach spornych, gdy brak

⁹ Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm.

¹⁰ Dz.U. Nr 154, poz. 130.

¹¹ Dz.U. Nr 30, poz. 127.

¹² Zniesione przez art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej.

jest dokumentacji świadczącej o przejściu własności nieruchomości na Skarb Państwa, ustalenie stosunku prawnego może nastąpić jedynie na podstawie powództwa wniesionego przed sądem na podstawie art. 189 k.p.c.¹³

Definicja majątku opuszczonego

Majątkiem opuszczonym w rozumieniu art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie i już nie odzyskały. Problem ten dotyczył wielu milionów ludzi wyrzuczonych ze swoich nieruchomości przez Niemców i pozbawionych ich posiadania oraz przesiedleńców, którzy w różnych okolicznościach wyjechali do Niemiec¹⁴, pozostawiając swoje majątki. Za majątek opuszczony był uznawany również ten, który znajdował się w posiadaniu osób trzecich na podstawie umowy zawartej z właścicielem, jego prawnymi następcami lub osobami ich reprezentującymi, jeżeli miały one na celu uchronienie tego majątku od utraty w związku z wojną lub okupacją. Ustawodawca zatem określa sytuacje, w których występują umowy pozorne w ówczesnym stanie prawnym¹⁵. Zgodnie z przyjętym w judykaturze poglądem, nie można zaliczyć do nich umów sprzedaży majątku okupantowi, dokonanej bez przymusu¹⁶. Decydujące znaczenie dla oceny ważności umów będzie miała okoliczność, czy posiadacz znajdował się w złej, czy dobrej

¹³ Uchwała SN z dnia 25 lutego 1987 r. III CZP 2/87, OSN 1988, nr 4, poz. 46.

¹⁴ Ziomkostwa niemieckie za granicą wyceniają, że liczba wypędzonych Niemców w Europie wynosi kilkanaście milionów. Z Polski około 8 mln., w tym ze Śląska 4,6 mln, z Pomorza 1,9 tys., z Gdańska 400 tys. i z Polski Centralnej 1 mln. Dane te zostały zawarte w art. K. O g i o l d a, *Wypędzenia i roszczenia*, Nowa Trybuna Opolska z dnia 10-11 lipca 2004 r., Magazyn, s. 14-15; także T. K r z y ż a k we współpracy z P. R u s a k i e m, *Rzesza Opolska*, Wprost z dnia 30 maja 2004 r., nr 22, s. 26-28. Zasiedlenie Niemiec Wschodnich przez Polaków przedstawiają P. C y w i ń s k i, C. G u r y z we współpracy z E. O r n a c k ą w artykule *Drang nach Westen*, Wprost z dnia 9 maja 2004 r., nr 19, s. 18-23.

¹⁵ Bliżej S. W ó j c i k, *Pozorność w umowach o przeniesienie własności nieruchomości*, Nowe Prawo 1962, nr 4, s. 512-526; także J. I g n a t o w i c z, *Jeszcze o pozorności w umowach o przeniesienie własności nieruchomości*, Nowe Prawo 1962, nr 4, s. 526-529.

¹⁶ Orzeczenie SN z dnia 14 stycznia 1948 r. C I 537/46, Przegląd Notarialny 1948, t. II Zestawienia, s. 158.

wierze. Zła wiara wystąpi wówczas, gdy nabycie majątku nastąpiło na podstawie aktów prawnych uznanych za nieważne z art. 3 dekretu, z wyjątkami wymienionymi w art. 1 ust. 2 i 3. Występuje ona także wtedy, gdy rzecz jest opuszczona lub poniemiecka, a czynność prawna lub akt prawny nabycia będzie zaliczony do czynności nieważnych¹⁷.

Nie uważa się za majątek opuszczony, jeżeli umową najmu są objęte pomieszczenia i budynki, chyba że stanowią one część składową istniejących przedsiębiorstw przemysłowych lub handlowych. Generalnie nie zalicza się do majątków opuszczonych te, które przeszły na własność państwa na podstawie dekretu z dnia 6 września 1944 r. o reformie rolnej, dekretu z dnia 12 grudnia 1944 r. o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa, ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność państwa podstawowej gałęzi gospodarki narodowej oraz na mocy art. 2 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich nawet wtedy, gdy zostały utracone w związku z wojną. Jednakże wtenczas przejście na własność Skarbu Państwa następowało po utracie posiadania. Za opuszczony uważa się także majątek skonfiskowany lub zajęty przez władze okupacyjne, o ile nie stanowił przedtem własności Skarbu Państwa lub osób prawa publicznego.

Definicja ustawowa nie przewidywała jednak wszystkich okoliczności związanych z charakterem majątku opuszczonego. Została ona dookreślona bogatym orzecznictwem Sądu Najwyższego i obszerną literaturą poświęconą temu zagadnieniu¹⁸.

Nabycie nieruchomości poniemieckim jest nabyciem pierwotnym, a zatem Skarb Państwa nie odpowiada za zobowiązania dawnego właściciela z tytułu niesłusznego wzbogacenia, uzyskanego z majątku innej osoby wskutek dokonania przez nią nakładów¹⁹. Jest on biernie legitymowany w sprawie o zwrot wartości nakładów dokonanych przez po-

¹⁷ Orzeczenie SN z dnia 27 maja 1947 r. C III 107/47, Przegląd Notarialny 1948, t. I Zestawienia, s. 205 i t. II Zestawienia, s. 311.

¹⁸ C. T a b ę c k i, *Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1946, nr 5-6, s. 11-20; patrz także E. J e f i m k o, *Środki dowodowe w postępowaniu wieczystoksięgowym w razie zaginięcia lub zniszczenia dokumentów stwierdzających nabycie prawa własności nieruchomości*, Przegląd Sądowy 2004, nr 5, s. 114-121.

¹⁹ Orzeczenie z dnia 12 marca 1963 r. 1 CR 97/61, OSNCP 1964, nr 3, poz. 54; OSPiKA 1966, nr 9, poz. 184 z aprobowaną glosą A. A g o p s o w i c z a.

siadacza nieruchomości, w razie gdy stał się współwłaścicielem tylko ułamkowej części nieruchomości i tylko w tej części jest on dłużnikiem wynagrodzenia za dokonane nakłady²⁰.

Okoliczność, że nieruchomość opuszczona nie była objęta zarządem właściwego organu państwowego lub nie została wciągnięta do rejestru majątków opuszczonych albo pozostawała bez czyjejkolwiek opieki bądź znajdowała się w posiadaniu nieuprawnionej osoby trzeciej nie stanowi przeszkody do nabycia przez państwo jej własności na zasadzie art. 34 cytowanego dekretu²¹. Majątek odebrany posiadaczowi na zarządzenie władzy polskiej z tego powodu, że właściciel był wpisany do drugiej grupy niemieckiej listy narodowościowej nie jest majątkiem opuszczonym²². O tym natomiast, czy dany majątek jest opuszczony decydują okoliczności sprawy, a nie fakt, czy został on ujęty w ewidencji urzędu likwidacyjnego²³. Nieruchomość stanowiąca własność Żyda czy obywatela niemieckiego wywiezionego w czasie wojny do hitlerowskiego obozu koncentracyjnego stanowi w świetle kontrowersyjnego poglądu wyrażonego w orzecznictwie majątek opuszczony²⁴. Będzie nim nie tylko substancja majątku, w której posiadaniu była osoba w chwili jego utracenia, ale także pożytki naturalne i prawne tego majątku, mimo że nie istniały i nie wchodziły w skład majątku w chwili jego utraty²⁵. Mienie opuszczone, którego posiadanie przywrócono osobie uprawnionej, przestaje nim być²⁶. Przejęcie zaś przez państwo mienia opuszczonego na podsta-

²⁰ Orzeczenie SN z dnia 29 maja 1958 r. I CR 1187/57, *Ruch Prawniczy i Ekonomiczny* 1959, nr 4, s. 264.

²¹ Orzeczenie SN z dnia 28 lutego 1958 r. I CR 1221/58, *Nowe Prawo* 1959, nr 9, s. 1103.

²² Orzeczenie SN z dnia 27 sierpnia 1947 r. C III 1166/47, OSN 1948, nr 3, poz. 72; także S. D o m a n i e w s k i, *Pojęcie „związku z wojną” z art. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i ponemieckich*, *Przegląd Notarialny* 1948, t. II Zestawienia, s. 119.

²³ Orzeczenie z dnia 5 maja 1948 r. C I 98/48, *Ustawodawstwo Gospodarcze* 1948, nr 1, s. 16.

²⁴ Orzeczenie SN z dnia 26 października – 10 listopada 1948 r. C 739/48, OSN 1949, *Państwo i Prawo* 1949, nr 3, s. 146.

²⁵ Orzeczenie SN z dnia 27 kwietnia 1950 r. POC 334/49, *Przegląd Notarialny* 1950, t. II, s. 341.

²⁶ Orzeczenie z dnia 9 września 1961 r. 4 CR 284/61, *OSP i KA* 1963, nr 3, poz. 62.

wie innych przepisów powoduje, że traci ono charakter mienia opuszczonego w rozumieniu art. 1 analizowanego dekretu²⁷.

Nabycie nieruchomości opuszczonych

Nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 34 dekretu następuje wówczas, gdy nieruchomość stanowi majątek opuszczony w rozumieniu art. 1 i upłynął 10-letni termin przedawnienia zwanego przemilczeniem, ze względu na jego odmienność od tradycyjnej instytucji zasiedzenia. Skarb Państwa nie mógł nabyć nieruchomości, która znajdowała się w posiadaniu właściciela nawet wtedy, gdy nabycie przez państwo nie było uzależnione od jej posiadania. Do biegu opisanego terminu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zasiedzenia. Przerwa biegu terminu następuje na skutek złożenia wniosku o przywrócenie posiadania posiadłości opuszczonej do sądu albo do organu likwidacyjnego bądź do jednostki zarządzającej nieruchomością do dnia 31 grudnia 1948 r. przez jedną z uprawnionych osób. Następuje ona także na skutek skierowania przez właściciela wniosku o wydanie nieruchomości albo wytoczenie powództwa z takim żądaniem przed upływem tego terminu. Stwierdzenie własności nieruchomości przez państwo następowało w drodze sądowej w trybie postępowania niespornego (nieprocesowego)²⁸.

W toku postępowania sądowego o nabycie własności przez Skarb Państwa ustanawiano dla ochrony praw majątkowych osoby nieznanej z miejsca pobytu kuratora, który reprezentował jej prawa. Kuratorowi nie mogło być przyznane prawa żądania oddania w posiadanie nieruchomości stanowiącej majątek opuszczony²⁹.

²⁷ Orzeczenie SN z dnia 19 grudnia 1960 r. I CR 412/60, OSN 1962, nr 3, poz. 90.

²⁸ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja – 26 października 1956 r. I CO 9/56, OSN 1957, nr 1, poz. 1, także Nowe Prawo 1957, nr 3, s. 114; krytyczna glosa S. B e r e y e r a, Państwo i Prawo 1967, s. 1232; patrz także aprobująca glosa S. B i a ł k a do orzeczenia SN z dnia 21 czerwca 1957 r. I CR 935/56, OSPiKA 1958, nr 6, poz. 134; ponadto F. B ł a h u t, *Glosa do orzeczenia SN w sprawie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (przemilczenie), w wypadku gdy nie można ustalić, kto był właścicielem tej nieruchomości*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1963, nr 6, s. 55; S. B e r e y e r, *Nabycie własności nieruchomości opuszczonych*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1955, nr 11, s. 20.

²⁹ Orzeczenie SN z dnia 26 października – 10 listopada 1948 r. C 730/48, OSN 1949, nr 2-3, s. 49.

Przywrócenie posiadania

Stosownie do art. 33 dekretu, osoby, którym przywrócono posiadanie, nabywają tytuł własności, jeżeli poprzednio go nie posiadały albo go nie nabyły. Bieg terminu przedawnienia liczy się od dnia uprawomocnienia się postanowienia o przywrócenie posiadania. Na żądanie osoby zainteresowanej sąd grodzki (powiatowy) miejsca położenia nieruchomości stwierdzał nabycie tytułu własności w drodze postępowania niespornego. Postanowienie sądu stanowiło tytuł przepisania prawa własności w księdze wieczystej. Przyjmowano w orzecznictwie, że nieruchomość nabyta w czasie trwania małżeństwa przez jednego z małżonków wchodzi w skład ich majątku wspólnego³⁰. Również współwłaściciel nieruchomości był uprawniony do wniesienia żądania o wydanie posiadania nieruchomości³¹.

Nieruchomości opuszczone nie w związku z wojną

Stanowią one znaczną część nieruchomości, które przeszły na własność państwa na podstawie przepisów szczególnych. W doktrynie określa się je jako nieruchomości opuszczone nie w związku z wojną, dla przeciwstawienia nieruchomościom opuszczonym na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

1. W myśl art. 15 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwie rolnym³², gospodarstwo rolne (działka pracownicza, rzemieślnicza itp.) nabyte na podstawie przepisów reformy rolnej lub o ustroju rolnym i osadnictwie, opuszczone przez właściciela przed wejściem w życie dekretu, tj. przed dniem 29 kwietnia 1955 r., przechodzi z mocy prawa na własność państwa bez odszkodowania, w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych. Przejście własności następuje z chwilą wejścia w życie wymienionego dekretu, niezależnie od daty wydania decyzji administracyjnej³³. Postępowanie w tej mierze należy do wyłącznej właściwości organu administracyjnego.

³⁰ Wyrok SN z dnia 27 listopada 1973 r. I CR 801/73, OSN 1974, nr 11, poz. 191.

³¹ Uchwała składu 7 sędziów z dnia 15 września 1960 r. I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31.

³² Dz.U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78.

³³ Uchwała SN z dnia 29 października 1958 r. I Co 19/58, OSN 1960, nr 1, poz. 1; OSPiKA 1960, nr 4, poz. 103.

Decyzje stwierdzające przejście własności miały charakter deklaratoryjny. Przepis ten został uchylony z dniem 4 listopada 1971 r. przez art. 18 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Nie zmieniło to jednak sytuacji prawnej nieruchomości przewidzianych w uchylonym przepisie³⁴.

Zmiana art. 15 dekretu została dokonana mocą art. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną, osadnictwie rolnym w brzmieniu nadanym mu przez ustawę z dnia 15 lipca 1961 r., zmieniającą tą ostatnią³⁵. Stosownie do art. 2 tej ustawy, gospodarstwo rolne i działki określone w art. 15 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r., które zostały opuszczone przez właściciela po dniu 29 kwietnia 1955 r., oraz wszelkie inne gospodarstwa rolne opuszczone mogą być przejęte na własność państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem służebności gruntowych, których utrzymanie uznano za niezbędne. O przejściu na własność państwa nieruchomości oraz o utrzymaniu ciężających na nich służebności gruntowych orzekał wówczas naczelnik gminy.

2. Na zasadzie art. 9 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego³⁶, nieruchomości rolne i leśne nie wymienione w art. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r., objęte we władanie państwa do dnia 5 kwietnia 1958 r., które znajdowały się nadal we władaniu państwa albo zostały przekazane przez państwo w użytkowanie innym osobom fizycznym lub prawnym, przejmuje się na własność państwa bez względu na ich obszar. Zasady tej nie stosuje się do gruntów będących we władaniu państwa na podstawie przepisów nieobowiązującego już wtedy dekretu z dnia 26 kwietnia 1946 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych. O przejściu na własność państwa i utrzymaniu służebności gruntowej orzekał organ ad-

³⁴ Bliżej M. Gintowt i S. Rudnicki, *Problematyka prawna nieruchomości*, Warszawa 1976, s. 222.

³⁵ Dz.U. z 1969 r. Nr 32, poz. 161.

³⁶ Dz.U. Nr 17, poz. 71 ze zm.

ministracji państwowej stopnia podstawowego. Decyzja taka miała charakter konstytutywny³⁷. Postępowanie w tych sprawach należało do wyłącznej kompetencji władzy administracyjnej. Sąd powszechny nie był władny do rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnej o wydanie gruntu³⁸, zaś postanowienie o umorzeniu mogło zapaść dopiero po ustaleniu, że została wydana decyzja o przejęciu przedmiotu sporu na własność państwa. Przejęcie nieruchomości nie powodowało umorzenia wierzytelności³⁹, która powstała na skutek szkody wyrządzonej przed przejęciem. Skarb Państwa nie wstępował w stosunek najmu (dzierżawy)⁴⁰ w miejsce dotychczasowego właściciela.

Nieruchomości ponemieckie

Zgodnie z art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r., z mocy samego prawa przechodziły na Skarb Państwa wszelkie majątki:

- 1) Rzeszy Niemieckiej i byłego Wolnego Miasta Gdańska,
- 2) obywateli Rzeszy Niemieckiej i byłego Wolnego Miasta Gdańska, z wyjątkiem osób narodowości polskiej lub innej przez Niemców przesładowanej,
- 3) niemieckich i gdańskich osób prawnych, z wyłączeniem osób prawnych prawa publicznego,
- 4) spółek kontrolowanych przez obywateli niemieckich lub gdańskich albo przez administrację niemiecką lub gdańską,
- 5) osób zbiegłych do nieprzyjaciela.

Majątek niemieckich i gdańskich osób prawnych prawa publicznego przechodził z mocy samego prawa na własność odpowiednich polskich osób prawnych. W razie braku takich osób lub zbiegu zainteresowań kilku

³⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1961 r. w sprawie opuszczonych gospodarstw rolnych, Dz.U. Nr 39, poz. 198.

³⁸ Orzeczenie SN z dnia 14 listopada 1960 r. 2 CR 386/59, OSN 1962, nr 3, poz. 88; także orzeczenie SN z dnia 21 sierpnia 1959 r. 1 CR 964/58, OSN 1961, nr 2, poz. 42.

³⁹ Orzeczenie SN z dnia 25 marca 1965 r. 1 CR 690/63, Ruch Prawniczy i Ekonomiczny 1966, nr 1, s. 362.

⁴⁰ Orzeczenie SN z dnia 9 września 1966 r. 1 CR 151/66, Nowe Prawo 1968, nr 9, s. 1538 z aprobującą glosą S. B r e y e r a i częściowo krytyczną w stosunku do uzasadnienia; poglądy te podzielają A. S z p u n a r i i W. W a n a t o w s k a, *Przegląd orzecznictwa*, Nowe Prawo 1969, nr 5, s. 774.

podmiotów, uchwała Rady Ministrów oznaczała osobę prawną, na własność której przechodził majątek.

Nie przechodził na własność Skarbu Państwa lub osób prawnych prawa publicznego majątek, który:

1) został zajęty lub skonfiskowany przez byłe władze okupacyjne, chyba że majątek ten stanowił przedtem własność Skarbu Państwa lub wymienionych osób prawnych albo zajęcie bądź konfiskata dotyczyła tych podmiotów,

2) przeniesiono na rzecz tych osób i spółek po dniu 1 września 1939 r. pod wpływem groźby upoważniającej właściciela zbywającego majątek do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli.

Na mocy nieobowiązującego art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce nieruchomościami w miastach i osiedlach, nieruchomości, które przed dniem 9 maja 1945 r. stanowiły własność niemieckich lub gdańskich osób prawnych prawa publicznego, a na podstawie dotychczasowych przepisów prawnych nie przeszły na własność polskich osób prawnych, stanowią własność państwa⁴¹.

Stosownie do art. 2 ust. 6 dekretu z dnia 8 marca 1946 r., przejście na własność Skarbu Państwa lub osób prawnych prawa polskiego nieruchomości i praw z tym związanych podlegało ujawnieniu w księdze wieczystej na wniosek ówczesnego rejonowego lub okręgowego urzędu likwidacyjnego, a później wydziału finansowego, który przejął kompetencje tych organów⁴².

Jak z tego wynika, decyzje administracyjne w tych sprawach nie miały decydującego znaczenia. Majątki niemieckie przechodziły bowiem na własność państwa z mocy prawa i okoliczność ta była potwierdzana zaświadczeniem organów władzy. Sądy orzekały zaś o przejściu na własność państwa nieruchomości opuszczonych⁴³.

⁴¹ Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm. Uchwała Rady Ministrów, wydana na zasadzie delegacji ustawowej przewidzianej w art. 38 ust. 2, określała zasady oddawania tych nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste osobom prawnym. Zasada ta nie naruszała przepisów o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych oraz państwowych nieruchomości rolnych.

⁴² Bliżej J. P a l i w o d a, *Rola aktu administracyjnego w kształtowaniu stosunków własnościowych w rolnictwie*, Warszawa 1965, s. 112-117.

⁴³ A. S z p u n a r, *Uwagi o nadużyciu prawa w dziedzinie przedawnienia*, Rejent 2001, nr 2, s. 13-29.

Nieruchomości opuszczone na zasadzie art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r.

Jest to przepis epizodyczny. Obowiązywał jedynie od 27 lipca 1961 r., tj. od dnia ogłoszenia ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach (art. 50), do czasu utraty jego mocy, czyli do dnia 1 sierpnia 1985 r., tj. wejścia w życie nowej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (art. 101). Nie został recypowany przez nią, a w przepisach intertemporalnych nie zajęto w tej mierze żadnego stanowiska.

Stosowanie do art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce nieruchomościami w miastach i osiedlach, nieruchomości stanowiące, zgodnie z art. 2 ust. 1 lit. b dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, własność osób, którym wobec uzyskania przez nie stwierdzenia narodowości polskiej służyło obywatelstwo polskie, przechodzą z mocy samego prawa na własność państwa, jeżeli osoby te w związku z wyjazdem z kraju utraciły lub utracą obywatelstwo polskie. Osoby te traciły prawo do rozporządzania nieruchomością z dniem, w którym złożyły właściwym organom polskim dowód osobisty i otrzymały dokument podróży uprawniający do wyjazdu za granicę. Przepis stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych przez te osoby w trybie osadnictwa rolnego lub uwłaszczenia.

Gospodarka tymi nieruchomościami należała do właściwości organów prezydium rad narodowych.

Przejęcie własności następowało z chwilą wyjazdu z kraju dotychczasowego właściciela, a nie utraty przez niego obywatelstwa polskiego w związku z wyjazdem. Osoba taka mogła przenieść własność nieruchomości przed wyjazdem za granicę i uzyskaniem dokumentu podróży⁴⁴. W konsekwencji o przejściu nieruchomości na własność państwa decydowała nie chwila utraty przez dotychczasowego właściciela obywatelstwa polskiego, lecz jego wyjazd z kraju. Dla utraty własności nieruchomości obojętne było, czy w chwili wyjazdu z kraju posiada on jeszcze obywatelstwo polskie i czy decyzyjnie o utracie względnie pozbawieniu oby-

⁴⁴ Postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 15 stycznia 1966 r. II CR 9/66, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 135.

watelstwa została wydana w późniejszym okresie, podczas pobytu za granicą. Zasadnicze znaczenie miała utrata obywatelstwa polskiego spowodowana wyjazdem z kraju. Potwierdzenie tego faktu ma znaczenie deklaratoryjne, jako że przejście własności nieruchomości następuje w chwili wyjazdu z kraju dotychczasowego właściciela. Decyzja organu spraw wewnętrznych byłej powiatowej rady narodowej, wydana na zasadzie art. 17 ust. 4 ustawy o obywatelstwie polskim, stwierdzająca utratę obywatelstwa, przesądzała o przejściu nieruchomości na własność państwa. Decyzja była skuteczna wówczas, gdy w chwili wyjazdu z kraju osoba ta była właścicielem nieruchomości. Jeżeli przeniosła jej własność na inną osobę przed wyjazdem za granicą, jej wyjazd z kraju nie wywoływał opisanych skutków utraty własności nieruchomości. Mogłoby to nastąpić tylko wtedy, gdyby wyrokiem prawomocnego orzeczenia sądowego czynność prawna uznana była za nieważną z powodu jej pozorności. W tych warunkach nie było możliwe sporządzenie umowy przenoszącej własność nieruchomości, określonej w art. 38 ust. 3 ustawy, jeżeli po zawarciu umowy zobowiązaniowej właściciel utracił obywatelstwo polskie w związku z przekroczeniem granic kraju.

Zakres podmiotowy działania ustawy jest ograniczony jedynie do właścicieli nieruchomości, a nie ich następców prawnych. Działanie ustawy było jednak skuteczne w wypadkach utraty obywatelstwa w wyniku nielegalnego wyjazdu lub pobytu za granicą, tzn. w razie odmowy powrotu do kraju. W myśl wyroku SN z dnia 12 maja 1964 r.⁴⁵, ustanowienie na nieruchomości nieodpłatnego użytkowania na rzecz osoby trzeciej w celu uszczuplenia jej wartości w związku z mającym nastąpić przejściem na własność państwa jest nieważne, ponieważ czynność zmierza do obejścia prawa. Zagadnienia te były również analizowane przy ustalaniu obowiązków notariusza. Przyjęto wówczas, że notariusz obowiązany jest do ustalenia, czy przy przeniesieniu własności nieruchomości nie zachodzą warunki jej utraty na zasadzie art. 38 cyt. ustawy. Uznano, że obowiązek ten wynika z dyspozycji art. 15 § 1 ustawy z dnia 25 maja 1951 r. – Prawo o notariacie⁴⁶.

⁴⁵ II CR 185/64, OSN 1965, nr 3, poz. 141, s. 13-17.

⁴⁶ Odpowiedź na zagadnienia prawne z praktyki notarialnej, zgłoszone na konferencji notariuszy odbytej w Turawie w dniach 4-6 marca 1985 r.

Utrata obywatelstwa polskiego przez emigranta niemieckiego, powodującego przejście na własność Skarbu Państwa jego nieruchomości wymienionych w art. 38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. z tytułu wyjazdu za granicę na podstawie dokumentu podróży, zmusza do refleksji w kontekście tezy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2001 r.⁴⁷, wydanego w sprawie zezwolenia na zmianę obywatelstwa polskiego. Stosownie do niej, zezwolenie to jako przesłanka utraty obywatelstwa na podstawie art. 13 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o obywatelstwie polskim w brzmieniu obowiązującym w 1971 r. musiało mieć charakter indywidualnego i skierowanego do określonego adresata aktu Rady Państwa, którego nie zastępowała generalna uchwała Rady Państwa nr 37/56 z dnia 16 maja 1956 r. w sprawie zezwolenia na zmianę obywatelstwa polskiego repatriantom niemieckim. Została ona wydana na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 stycznia 1951 r. o obywatelstwie polskim i nieopublikowana. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu, zmiana obywatelstwa należy do sfery prawa publicznego, a podejmowanie generalnych uchwał Rady Państwa było niewłaściwe. Nie można bowiem domniemywać, że wydanie dokumentu podróży „w jedną stronę” i legitymowanie się nim powoduje, że osoba ta nie jest *a priori* obywatelem polskim.

Zakres działania ustawy jest również ograniczony przedmiotowo. Odnosi się jedynie do nieruchomości wymienionych w art. 38. Nie dotyczy zatem ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, ponieważ została ona uchwalona w późniejszym czasie.

Podstawą wpisu własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa była decyzja organu do spraw wewnętrznych, wydana na zasadzie art. 17 ust. 4 ustawy o obywatelstwie polskim, stwierdzająca, że z powodu wyjazdu z kraju dotychczasowy właściciel nieruchomości utracił obywatelstwo, a określona nieruchomość przeszła na własność państwa⁴⁸.

Tytuł własności państwa do nieruchomości nabytych na zasadach wymienionych w ust. 1 i 3 art. 38 tej ustawy podlegał wpisowi do księgi wieczystej na wniosek organów byłych prezydów powiatowych (miejskich, dzielnicowych) rad narodowych w sprawach gospodarki komu-

⁴⁷ III RN 56/2001, OSNAPiUS 2002, nr 13, poz. 299 oraz *Przegląd orzecznictwa*, Rejent 2002, nr 7, s. 187.

⁴⁸ Dz.U. z 2000 r. Nr 28, poz. 353 ze zm.

nalnej i mieszkaniowej, a w stosunku do nieruchomości rolnych – organów do spraw rolnictwa. Przepisy te stosowały się również do nieruchomości położonych w gromadach⁴⁹.

Okoliczności utraty własności przez te osoby były przedmiotem rozważań literatury oraz orzecznictwa, ze względu na atmosferę społeczną i polityczną wytworzoną w tym okresie⁵⁰.

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r.⁵¹ istniała możliwość oddawania nieruchomości pozostałym w kraju członkom rodziny poprzednich właścicieli. Następowало to w wyniku umowy zawartej w formie aktu notarialnego na podstawie decyzji administracyjnej.

Nieaktualne wpisy w księgach wieczystych

W chwili wejścia w życie omawianych przepisów istniał odmienny stan prawny ustroju ksiąg wieczystych. Nastąpiła utrata mocy prawnej

⁴⁹ A. G o l a, *Zagadnienia związane z nabywaniem przez cudzoziemców praw do nieruchomości położonych w Polsce*, Problemy Wymiaru Sprawiedliwości 1978, nr 15(1), s. 22-23.

⁵⁰ M. Z a r e m b a, *O Edwardzie, co Niemca sprzedał*, Polityka z dnia 26 czerwca 2004 r., nr 26, s. 64-67. Na podstawie porozumienia zawartego między kanclerzem RFN H. Schmidtem i E. Gierkiem w dniu 1 sierpnia 1975 r. w zamian za preferencyjny kredyt w wysokości 1 mld marek oraz dodatkowo 800 mln marek jako łącznego rozliczenia przez RFN nabytych przed wojną praw Polaków do rent i emerytur i innych świadczeń społecznych, spełniających pewnego rodzaju funkcję odszkodowania wojennego, ówczesny rząd PRL zobowiązał się zezwolić na wyjazd w granicach do 80 tys. osób w ramach łączenia rodzin. W okresie od grudnia 1970 r. do końca 1971 r. wyjechało ok. 26 tys. osób, zaś w okresie od 1975 r. do czerwca 1979 r. wydano 123.604 zezwoleń na wyjazdy do Niemiec. W tym czasie wyjechały 92.372 osoby. Niezależnie od tego, należy podkreślić, że władze paszportowe stwarzały wyjątkowe trudności przy ubieganiu się o wydanie dokumentu podróży. Zdarzały się przypadki kilkunastu odmów osobom starającym się o wyjazd do Niemiec celem połączenia się przeważnie z małżonkiem, który opuścił nielegalnie granice Polski. Stwarzano dodatkowe trudności przy odprawach celnych przewożonego w ograniczonym zakresie dobytku.

⁵¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie oddawania nieruchomości, które przeszły na własność państwa wskutek wyjazdu poprzednich właścicieli z kraju, członkom ich rodzin, Dz.U. Nr 13, poz. 119. Za członków rodziny uznawano małżonka, rodziców, dzieci i wnuków oraz rodzeństwo osoby, której nieruchomość wskutek jej wyjazdu z kraju i utraty obywatelstwa przeszła na ich własność.

dawnych ksiąg wieczystych, założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r., które z urzędu zostały zamknięte i obecnie posiadają jedynie znaczne dokumentów⁵². Reforma ksiąg wieczystych spowodowała także zmiany w przedmiocie wglądu do ich treści oraz uzyskiwania odpisów i zaświadczeń. Zgodnie z art. 36² ust. 1 u.k.w.h., odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisu wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostek samorządu terytorialnego. Odpisy ksiąg wieczystych zawierające wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie wymienionych podmiotów, a w wypadkach uzasadnionych także na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył. Przepisów tych nie stosuje się do wydawania odpisów ksiąg wieczystych w systemie informatycznym. W stosunku do nich mają zastosowanie zasady określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych⁵³. Dzieli się one na odpis zupełny i zwykły księgi wieczystej. Odpis zupełny zawiera wpisy wykreślone. Zaświadczenie o zamknięciu księgi wieczystej zawiera informację, że księga wieczysta o wskazanym przez wnioskodawcę numerze jest zamknięta. Wnioski

⁵² Do akt prawnych regulujących tę kwestię zaliczyć należy ustawę z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych, Dz.U. Nr 11, poz. 67; rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, Dz.U. Nr 28, poz. 141, a także dekret z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, Dz.U. Nr 66, poz. 410 z późn. zm. Na szczególnie podkreślenie zasługują postanowienia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści ksiąg wieczystych do struktury ksiąg wieczystych prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 42, poz. 363, w myśl których z chwilą wpisania treści księgi wieczystej do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Zostaje dołączona do akt księgi wieczystej powstałej w systemie informatycznym. Warto zwrócić uwagę na postanowienia ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych, Dz.U. Nr 12, poz. 65 oraz rozporządzenie Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 9 maja 1968 r. w sprawie trybu dokonywania w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych, Dz.U. Nr 17, poz. 109.

⁵³ Dz.U. Nr 162, poz. 1571; patrz także S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Komentarz*, Warszawa 2004, s. 193 i nast.

o wydanie tych dokumentów, mających znaczenie dokumentów wydanych przez sąd, składa się bezpośrednio lub korespondencyjnie do Centralnej Informacji lub jej ekspozytury na urzędowym formularzu. Są one wydawane bezpośrednio wnioskodawcy, bez żadnych ograniczeń. W świetle powyższych wyjaśnień należy również odnieść się do odpisów dawnych ksiąg wieczystych, prowadzonych pod rządem prawa niemieckiego. Zaświadczenia wydawane przez archiwa państwowe stwierdzają zatem wyłącznie stan historyczny stosunków własnościowych na byłych wschodnich obszarach Rzeszy Niemieckiej, nie uwzględniają natomiast zmian dokonanych w tych stosunkach po roku 1945, a zatem aktualnych stosunków własnościowych ustanowionych na tych obszarach w rezultacie zmian wynikających ze zmian prawa polskiego i prawa międzynarodowego. W tym kontekście należy ocenić spory sądowe wnoszone przed sądami polskimi zarówno o stwierdzenie nabycia spadku nieruchomości, które przeszły na własność państwa, jak również o nieaktualność wpisów istniejące w dawnych lub nadal prowadzonych księgach wieczystych⁵⁴.

Konkludując, brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do dochodzenia roszczeń przez obywateli państw obcych z powodu utraty własności nieruchomości położonych na Ziemiach Odzyskanych i w byłym Wolnym Mieście Gdańsku, które przeszły na własność Skarbu Państwa. Większość z nich została przeniesiona na rzecz podmiotów polskich na podstawie obowiązujących przepisów. Powództwa wniesione przed sądami polskimi i zagranicznymi powinny być odrzucane jako bezpodstawne i nie

⁵⁴ Niedopełnienie obowiązku związanego z ujawnieniem w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości położonej w Głogówku na Śląsku Opolskim na rzecz Skarbu Państwa spowodowało, że Sąd Rejonowy w Prudniku stwierdził nabycie spadku na zasadach obowiązujących obywatela Polski, nie uwzględniając, że spadkodawczyni była obywatelką RFN. Spadkobiercy, również obywatele RFN, wystąpili z wnioskiem o ujawnienie własności na swoją rzecz na podstawie tego postanowienia. Z wnioskiem takim wystąpił również starosta. Sprawa sądowa nie została do chwili obecnej zakończona. Sprawa ta została przedstawiona w szeregu publikacjach jako ilustracja „bałaganu” istniejącego w księgach wieczystych, inspirowanego roszczenia odszkodowawcze przesiedleńców; patrz M. L e w a n d o w s k i, *Spór na dwa kodeksy*, NTO z dnia 22-23 maja 2004 r., *Magazyn*; M. S z c z e p a n i k, *Niemiec, ale Polak*, Rzeczpospolita z dnia 13 lipca 2004 r., nr 162.; K. O g i o l d a, *Sprawdź u kogo mieszkasz*, NTO z dnia 13 lipca 2004 r., nr 162; t e n ż e, *Wypędzenia i roszczenia*, NTO z dnia 10-11 lipca 2004 r., *Magazyn*, s. 14-15.

mające żadnego uzasadnienia również w normach prawa międzynarodowego. Układ Poczdamski określał granice państwa polskiego i na jego podstawie nastąpiło wysiedlenie Niemców⁵⁵. Odrębny problem występuje w przypadku osób, które wyjechały w latach 70-tych i nie utraciły obywatelstwa polskiego. Każda z kwestionowanych spraw powinna być przedmiotem wnikliwej oceny, czy nie nastąpiły uchybienia obowiązujących wówczas norm prawa krajowego. Indywidualnych wyjaśnień wymagają także sprawy związane z opuszczeniem mienia przez Żydów. Jednakże i w tych sprawach nie mogą być kwestionowane prawa własności nieruchomości aktualnych właścicieli. Prawo własności jest bowiem chronione zasadami konstytucyjnymi, umowami międzynarodowymi i prawem unijnym.

Zagadnienie jest niezwykle aktualne, a wyrazem tego jest poselski projekt uchwały w sprawie reparacji Niemiec na rzecz Polski z dnia 28 sierpnia 2003 r. (druk sejmowy nr 2140), w którym „[s]ejm RP zobowiązuje Rząd Rzeczypospolitej Polskiej do wyegzekwowania od Niemiec należnych Polsce reparacji wojennych z tytułu strat i szkód, jakie Polska poniosła w wyniku planowych zniszczeń dokonanych przez Niemcy w czasie II wojny światowej i do rozpoczęcia w tym celu rozmów z rządem Republiki Federalnej Niemiec”.⁵⁶

Romuald Szytk

⁵⁵ D. Frey, *Nie musimy zwracać mienia wypędzonym Niemcom*, wywiad z prof. A. Zollem Rzecznikiem Praw Obywatelskich, Rzeczpospolita z dnia 9 sierpnia 2004 r., nr 185.

⁵⁶ Projekt uchwały został przedstawiony na 82. posiedzeniu Sejmu RP w dniu 25 sierpnia 2004 r.