

Restytucja nieruchomości rolnych pozostawionych poza granicami Polski po II wojnie światowej

1. Stan prawny nieruchomości wynikający ze zmiany granic Polski

Po zakończeniu II wojny światowej, w związku z przesunięciem wschodniej granicy państwa, Polska utraciła część swojego terytorium, tzw. Kresy Wschodnie, uzyskując „w zamian” ziemie na północy i zachodzie. Zmiany te doprowadziły do masowych przesiedleń ludności zamieszkującej wschodnie tereny. Aby umożliwić repatriację obywateli polskich z terenów, które weszły w skład Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich (ZSRR), Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego (PKWN) zawarł umowy międzynarodowe, nazywane tzw. układami republikańskimi z rządami Republik Radzieckich: Białoruskiej,² Ukraińskiej³ i Litewskiej.⁴ Umowy te przewidywały przeprowadzenie ewakuacji obywateli polskich narodowości polskiej i żydowskiej z terenów republik sowieckich oraz Litwinów, Białorusinów, Rusinów, Ukraińców mieszkających na terytorium Polski.⁵ Ewakuacja miała być dobrowolna, bez przymusu bezpośredniego i pośredniego, chociaż układy przewidywały istotne ograniczenia co do możliwości dysponowania majątkiem przez osoby podlegające ewakuacji na terytorium Polski. Pozostawione mienie podlegało opisowi przez pełnomocników i przedstawicieli stron, a później oddane pod opiekę państwa. Układy zawarte z Białoruską i Ukraińską Socjalistyczną Republiką Rad (SRR) przewidywały, że wartość ruchomości i nieruchomości pozostałych po przesiedleniu będzie zwrócona ewakuowanym według ceny ubezpieczeniowej zgodnie

1 Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.

2 Układ z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Białoruskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczący ewakuacji obywateli polskich z terytorium Białoruskiej Socjalistycznej Republiki Rad i ludności białoruskiej z terytorium Polski.

3 Układ z dnia 9 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Ukraińskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczący ewakuacji obywateli polskich z terytorium Ukraińskiej Socjalistycznej Republiki Rad i ludności ukraińskiej z terytorium Polski.

4 Układ z dnia 22 września 1944 r. pomiędzy PKWN a Rządem Litewskiej Socjalistycznej Republiki Rad dotyczący ewakuacji obywateli polskich z terytorium Litewskiej Socjalistycznej Republiki Rad i ludności litewskiej z terytorium Polski.

5 W latach 1944–1953 zostało repatriowanych około 1 mln 240 tys. osób.

z regulacjami prawnymi obowiązującymi w Polsce i SRR. Układ z Litewską SRR nie zezwalał na zwrot wartości pozostawionych gruntów.

Po konferencji poczdamskiej, gdzie ostatecznie zdecydowano o przyznaniu Polsce ziem północnych i zachodnich, została zawarta umowa z dnia 6 lipca 1945 r. między Tymczasowym Rządem Jedności Narodowej Rzeczypospolitej Polskiej i rządem ZSRR o prawie zmiany obywatelstwa radzieckiego osób narodowości polskiej i żydowskiej, mieszkających w ZSRR i o ich ewakuacji do Polski i o prawie zmiany obywatelstwa polskiego osób narodowości rosyjskiej, ukraińskiej, białoruskiej, rusińskiej i litewskiej, mieszkających na terytorium Polski i o ich ewakuacji do ZSRR. Rząd ZSRR wyraził zgodę na zamianę obywatelstwa osób narodowości polskiej i żydowskiej mających obywatelstwo polskie do dnia 17 września 1939 r., a także na przesiedlenie na terytorium Polski.⁶

Ostatnia umowa z ZSRR dotycząca repatriacji była umową między rządem PRL a rządem ZSRR w sprawie terminu i trybu dalszej repatriacji z ZSRR osób narodowości polskiej.⁷

2. Charakter tzw. umów republikańskich zawartych przez Polskę jako podstawa dochodzenia roszczeń repatriantów

Zawarcie tzw. umów republikańskich zobowiązało państwo polskie do uregulowania w prawie wewnętrznym kwestii rozliczeń z osobami, które utraciły mienie w związku ze zmianą granic Polski dokonaną po II wojnie światowej. Szczegółowej analizy charakteru prawnego tych umów na podstawie prawa międzynarodowego oraz obowiązujących standardów Konstytucji RP dokonał Trybunał Konstytucyjny (TK).⁸ Problem ten przedstawił na trzech płaszczyznach. Po pierwsze, rozważył kwestię, czy umowy republikańskie stanowiły kiedykolwiek element wewnętrznego porządku prawnego. Zdaniem TK nie można przyjąć, że umowy te stanowiły kiedykolwiek element wewnętrznego porządku prawnego Rzeczypospolitej i to zarówno w okresie poprzedzającym uchwalenie Konstytucji z 1952 r. w czasie jej obowiązywania, ale także i w ramach obecnej Konstytucji. Tzw. umowy republikańskie nigdy nie zostały opublikowane w Dzienniku Ustaw. Po drugie zauważył, że konstrukcja umów republikańskich, zakres przyjętych zobowiązań nie pozwalała przyjąć twierdzenia, że stworzyły one bezpośrednią podstawę roszczeń, ponieważ dotyczyły przede wszystkim trybu ewakuacji wymienionych w nim osób oraz zasad dokonywania opisu mienia pozostawionego przez te osoby poza granicami Polski. Brak odpowiednich regulacji, które określałyby tryb oraz zakres dochodzenia kom-

6 Osobom wyjeżdżającym przysługiwało prawo zabrania mienia nie przewyższającego wagą dwóch ton na rodzinę dla ludności wiejskiej oraz jednej tony na rodzinę dla ludności miejskiej, z wyjątkiem przedmiotów, których wywóz z ZSSR był wzbroniony. Umowa przewidywała także szczególny tryb wywozu pieniędzy.

7 Dz.U. z 1957 r. Nr 47, poz. 222.

8 Wyrok TK z dnia 19 grudnia 2002 r. K 33/02, OTK 2002, nr 7, poz. 97.

pensacji czynił niemożliwym bezpośrednio stosowanie umów. Pozostawiały ustawodawcy swobodę co do sposobu ukształtowania mechanizmu kompensacyjnego. Układy wymagały dopiero recepcji do systemu prawa wewnętrznego. Przyrzeczona kompensacja miała przede wszystkim cechy świadczenia „pomocowego”, które umożliwiało obywatelom polskim funkcjonowanie po utracie mienia pozostawionego poza nowymi granicami państwa polskiego. Wartość przyrzeczonej kompensacji miała być determinowana wartością ubezpieczeniową mienia (za wyjątkiem nieruchomości na terytorium Litewskiej SRR) pozostawionego przez przesiedlonych. Po trzecie zwrócił uwagę, że umowy republikańskie zostały uznane za wykonane między państwami.⁹

3. Charakter orzeczeń restytucyjnych – prawo zaliczenia roszczeń

Prawo do rekompensaty za pozostawione mienie na Kresach Wschodnich ukształtowane zostało jak prawo zaliczenia wartości mienia pozostawionego przez osoby repatriowane na poczet ceny sprzedaży lub opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.¹⁰ W doktrynie oraz orzecznictwie istniały niejednolite poglądy na temat istoty prawa zaliczenia.

W piśmiennictwie prawo zaliczenia uznawane było jako *sui genesis* uprawnienie majątkowe o charakterze administracyjnoprawnym (publicznoprawnym), które do chwili wydania decyzji ma charakter iluzoryczny.¹¹ Prezentowany był również pogląd, iż prawo zaliczenia jest roszczeniem cywilnoprawnym, ustawowo gwarantowanym środkiem umorzenia ściśle określonej kategorii zobowiązań pieniężnych, tzw. swoisty pieniądz Zabuzan.¹²

Charakter prawa zaliczenia w orzecznictwie nie miał jednolitej natury. W latach siedemdziesiątych orzecznictwo sądowe stało na stanowisku, że „uprawnienia do zaliczenia nie ma charakteru cywilnoprawnego, bo gdy organ administracyjny nie zaliczy wartości utraconej nieruchomości, to nie można jego oświadczenia woli zastąpić sądowym orzeczeniem. Zaliczenia można dochodzić tylko na drodze administracyjnoprawnej.¹³ Zdaniem Sądu Najwyższego (SN) uprawnienie to nie stwarzało po stronie osoby uprawnionej cywilnoprawnego roszczenia względem Skarbu

9 Umowa z dnia 21 lipca 1952 r. między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, z jednej strony i Rządem Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich, Rządem Ukraińskiej Socjalistycznej Republiki Radzieckiej, Rządem Białoruskiej Socjalistycznej Republiki Radzieckiej i Rządem Litewskiej Socjalistycznej Republiki Radzieckiej z drugiej strony o wzajemnych rozliczeniach wynikłych z ewakuacji ludności i delimitacji polsko-radzieckiej granicy państwowej.

10 Por. R. Pessel, Rekompensowanie skutków naruszeń prawa własności wynikających z aktów nacjonalizacyjnych, Warszawa 2003, s. 67–68.

11 Por. J. Mojak, Glosa do uchwały SN z dnia 22 czerwca 1989 r. III CZP 32/89, „Państwo i Prawo” 1991, nr 1, s. 120.

12 R. Trzaskowski, Charakter prawny możliwości zaliczenia wartości pozostawionego mienia zabużańskiego, (w:) „Mienie zabużańskie” jako otwarta kwestia majątkowa w prawie polskim, J. Sadowski, R. Trzaskowski, K. Zaradkiewicz, Warszawa 2002, s. 81.

13 Zob. wyrok SN z dnia 1 lutego 1974 r., I CR 768/73, OSPiKA 1975, nr 1, poz. 7.

Państwa. Nie ma cech wierzytelności, co nie znaczy, że nie może być dziedziczne. Wchodzi do spadku jako swoista sytuacja prawna, bowiem realizacja odziedziczonego przez spadkobierców uprawnienia zależy od dalszych zdarzeń.¹⁴ Prawo zaliczenia ma charakter majątkowy, choć jest niezbywalne.¹⁵ Kolejne orzeczenia potwierdzały, że prawo zaliczenia nie jest przenoszalnym cywilnym prawem podmiotowym o charakterze majątkowym, ponieważ nie występuje w ramach określonego stosunku cywilnoprawnego, ma charakter publicznoprawny.¹⁶ TK w orzeczeniu z dnia 10 czerwca 1987 r., P 1/87, wskazał, że prawo zaliczenia ma szczególny charakter, realizuje się dopiero w konsekwencji wszczęcia postępowania i jego zakończenia decyzją administracyjną – pozytywną bądź negatywną.¹⁷ Publicznoprawny charakter determinowany jest tylko w relacjach z odpowiednimi organami władzy państwowej i instytucjami państwa. Nie może być przedmiotem obrotu w stosunkach między podmiotami prawa zaliczenia a innymi podmiotami. Z konstytucyjnego punktu widzenia prawo zaliczenia ma szczególny charakter – swoisty surogat własności, nie będąc jedynie ekspektatywą prawa do rekompensaty. Prawo zaliczenia jest szczególnym prawem majątkowym o charakterze publicznoprawnym. Nie jest to prawo własności, ale nie można go sprowadzać do kategorii prawa potencjalnego w znaczeniu ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej.¹⁸ Prawo zaliczenia jest bowiem samodzielnie, dostatecznie ukształtowaną instytucją prawną, której wykonanie jest uzależnione od wystąpienia określonych okoliczności faktycznych i prawnych. Korzysta z konstytucyjnej gwarancji ochrony praw majątkowych. Na ustawodawcy spoczywa obowiązek ustanawiania regulacji prawnych udzielających równej ochrony prawnej prawom majątkowym.¹⁹

4. Regulacje prawne dotyczące Zabuzan

Kompleksowo kwestię prawa zaliczenia miała regulować ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego.²⁰ Zgodnie z treścią tej ustawy prawo zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego przysługiwało właścicielom tych nieruchomości, jeżeli spełniali łącznie następujące warunki: zamieszkiwali w dniu 1 września 1939 r.

14 Uchwała SN z dnia 10 października 1979 r., III CZP 63/79, OSNC 1980, nr 1, poz. 7.

15 Uchwała SN z dnia 22 czerwca 1989 r. III CZP 32/89, OSNC 1989, nr 12, poz. 187.

16 Por. uchwałę SN z dnia 4 lutego 1993 r. III AZP 39/92, OSNC 1993, nr 7–8, poz. 128 oraz uchwałę SN z dnia 7 czerwca 1994 r., III CZP 77/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 239.

17 OTK 1987, nr 1, poz. 1.

18 W ugruntowanym orzecznictwie TK ekspektatywa maksymalnie ukształtowana to prawo, które istnieje, jeżeli zostały spełnione wszystkie zasadnicze przesłanki ustawowego nabycia praw pod rządami danej ustawy. Por. np. wyrok TK z dnia 24 października 2000 r., SK 7/00, OTK 2000, nr 7, poz. 256.

19 Wyrok TK z dnia 13 kwietnia 1999 r., K 36/98, OTK 1999, nr 3, poz. 40.

20 Dz.U. Nr 6, poz. 39.

na byłym terytorium Polski, byli obywatelami polskimi i opuścili te tereny w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r., posiadali obywatelstwo polskie, zamieszkiwali na stałe w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od dnia wejścia w życie ustawy. Prawo do zaliczenia przysługiwało także łącznie spadkobiercom właściciela nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego albo jednemu z nich wskazanemu przez pozostałych. Spadkobiercy musieli jednak posiadać obywatelstwo polskie i zamieszkiwać na terytorium naszego kraju na stałe co najmniej od dnia wejścia w życie ustawy. Jeżeli nie wszyscy spadkobiercy zmarłego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości położonej poza obecnymi granicami państwa polskiego byli obywatelami polskimi, to jego spadkobiercy którzy mieli obywatelstwo polskie, nabywali prawo do zaliczenia jedynie części odpowiadającej ich udziałom w spadku.

Regulacja ta została zaskarżona do TK. Zarzuty dotyczyły ograniczenia kręgu podmiotów, którym przysługiwało prawo zaliczenia, w szczególności pozbawienia prawa zaliczenia właścicieli nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego, a także ich spadkobierców, którzy nie posiadali obywatelstwa polskiego i nie zamieszkiwali stale w Polsce w dniu wejścia w życie ustawy. Zakwestionowano także pozbawienie prawa zaliczenia osób, które na podstawie dotychczasowych unormowań nabyły prawa majątkowe w ramach szeroko rozumianych świadczeń wspomnianych w umowach republikańskich. Kolejna grupa zarzutów dotyczyła arbitralnego ograniczenia przez ustawę wartości prawa zaliczenia do 15% wartości nieruchomości pozostawionych poza granicami państwa polskiego, nie więcej jednak niż 50 000 zł. Zarzuty niekonstytucyjności dotyczyły także ograniczenia w dowodzeniu przy potwierdzeniu przez organy administracji prawa zaliczenia, w szczególności ograniczeń w osobowych środkach dowodowych.

W wyroku z dnia 15 grudnia 2004 r.²¹ TK orzekł o niekonstytucyjności znacznej części ustawy.²²

Konsekwencją uznania znacznej części przepisów za sprzeczne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 8 lipca 2005 r. uchwalona została ustawa o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.²³

21 Wyrok z dnia 15 grudnia 2004 r. K 2/04, OTK 2004, nr 11A poz. 117.

22 Za niezgodne z konstytucją uznane zostały przepisy prawne, w których wprowadzono wymaganie, aby osoby uprawnione lub ich spadkobiercy zamieszkiwali stale w Polsce co najmniej od dnia wejścia w życie ustawy. Za sprzeczne z konstytucją uznano także arbitralne uregulowanie prawa zaliczenia do 15% wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Polski, nie więcej niż 50000 zł. Zakwestionowane zostało także wyłączenie prawa zaliczenia osób, które nabyły już na własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wartość uzyskanych praw była niższa niż wynikająca z obowiązujących przepisów.

23 Dz.U. Nr 169, poz. 1418 ze zm. dalej jako ustawa o realizacji prawa do rekompensaty.

5. Tryb przyznania rekompensaty w związku ze sprzedażą nieruchomości rolnej

5.1. Przesłanki przyznania rekompensaty

Uprawnionymi do realizacji prawa do rekompensaty są właściciele nieruchomości, którzy w dniu 1 września 1939 r. byli obywatelami polskimi, zamieszkiwali w tym dniu na byłym terytorium Polski,²⁴ a następnie opuścili je w wyniku wypędzenia, opuszczenia w związku z wojną dokonanego na podstawie tzw. umów republikańskich albo na skutek innych okoliczności związanych z II wojną światową zmuszone były opuścić byłe terytorium Polski i posiadają obywatelstwo polskie. Prawo do rekompensaty przysługuje także wszystkim współwłaścicielom, spadkobiercom spełniającym wymienione wymagania bądź niektórym z nich wskazanym przez pozostałych. Wskazanie takiej osoby następuje przez złożenie oświadczenia z podpisem poświadczonym notarialnie lub przed organem administracji publicznej albo przez złożenie oświadczenia w polskiej placówce konsularnej. Prawo do rekompensaty jest dziedziczne, ale niezbywalne.

5.2. Decyzja o przyznaniu rekompensaty

Potwierdzenie prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami naszego kraju należy do kompetencji właściwych wojewodów.²⁵ Do zadań wojewodów należy również prowadzenie w formie elektronicznej rejestrów wojewódzkich zawierających dane dotyczące decyzji lub zaświadczeń potwierdzających prawo do rekompensaty, osób, którym te prawa przysługują oraz stanu i formy realizacji tych praw.²⁶

Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z dniem 31 grudnia 2008 r. upłynął termin składania wniosków do wojewodów w sprawie potwierdzenia prawa do rekompensaty. Wprawdzie ustawodawca nie przewidział

24 Wyrokiem TK z dnia 23 października 2012 r. SK 11/12 uzależnienie prawa do rekompensaty od zamieszkiwania 1 września 1939 r. na byłym terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 2 pkt 1 ustawy o realizacji prawa do rekompensaty) uznane zostało za niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten traci moc obowiązującą z upływem 18 miesięcy od publikacji wyroku w Dzienniku Ustaw. Dz.U.2012, poz. 1195.

25 Organem właściwym miejscowo jest wojewoda właściwy ze względu na miejsce zamieszkania wnioskodawcy będącego właścicielem nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami naszego kraju, albo wojewoda właściwy ze względu na ostatnie miejsce zamieszkania osoby będącej właścicielem nieruchomości pozostawionych poza granicami Polski, jeżeli o zaliczenie ubiegają się spadkobiercy tej osoby, albo wojewoda ze względu na miejsce zamieszkania jednego ze wnioskodawców wskazanych przez pozostałych, jeżeli współwłaściciele nieruchomości mieszkają lub mieszkali w różnych województwach. Gdy właściwość nie można określić w powyższy sposób właściwym będzie wojewoda ze względu na miejsce złożenia wniosku.

26 W październiku 2008 r. został uruchomiony w Ministerstwie Skarbu Państwa ogólnokrajowy system informatyczny rejestrów obsługujący rejestr centralny i rejestry wojewódzkie. System umożliwił przekazywanie przez Ministerstwo Skarbu Państwa do Banku Gospodarstwa Krajowego danych osób uprawnionych w tym samym miesiącu, w którym dane te wpłynęły do rejestru centralnego. O kolejności przesyłania danych do Banku Gospodarstwa Krajowego decydują wyłącznie terminy przekazywania przez urzędy wojewódzkie kompletnych i prawidłowych danych do rejestru centralnego. Wdrożenie systemu pozwoliło na wielokrotnienie liczby danych osób uprawnionych przekazywanych przez Ministerstwo Skarbu Państwa do Banku Gospodarstwa Krajowego i tym samym na znaczne przyspieszenie tempa wypłat rekompensat.

w treści ustawy skutków uchybienia temu terminowi, ale ponieważ data oznaczona jest w sposób konkretny, jako data dniowa, tzw. termin kalendarzowy, orzecznictwo tego rodzaju datę traktuje jako szczególny rodzaj terminów zawitych, charakteryzujących się najdalej idącym rygoryzmem.²⁷

Po wpłynięciu wniosku o potwierdzenie prawa do rekompensaty wojewoda dokonuje oceny spełnienia podmiotowych i przedmiotowych wymogów, od których zależy powstanie prawa do rekompensaty. Ocena negatywna znajduje wyraz w decyzji o odmowie potwierdzenia prawa do rekompensaty, a ocena pozytywna w postanowieniu, które nie odnosi się do materialnych uprawnień i obowiązków wnioskodawcy, lecz tylko do relewantnych okoliczności faktycznych.²⁸ W postanowieniu wojewoda wzywa wnioskodawcę do określenia, w jakiej formie ma nastąpić realizacja prawa do rekompensaty – prawo zaliczenia czy świadczenie pieniężne, w przypadku wybrania opcji drugiej również podanie numeru rachunku bankowego. Wnioskodawca zobowiązany jest także dołączyć do wniosku operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego oraz przedstawienia wcześniejszych operatów szacunkowych, jeżeli podmiot ubiegający się o rekompensatę nabył już własność nieruchomości lub użytkowania wieczystego.

Decyzja wojewody potwierdzająca prawo do rekompensaty określa osobę lub osoby, którym to prawo przysługuje, zwaloryzowaną wartość pozostawionego poza granicami naszego kraju mienia oraz wysokość rekompensaty i formę jej realizacji. Prawo do rekompensaty zgodnie z treścią art. 13 ustawy o realizacji prawa do rekompensaty realizowane jest w formie zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, ceny sprzedaży użytkowania wieczystego przysługującego Skarbowi Państwa, opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa i ceny sprzedaży położonych na nich budynków oraz innych urządzeń lub lokali, albo opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo w postaci świadczenia pieniężnego ze środków Funduszu Rekompensacyjnego. Wysokość świadczenia pieniężnego stanowi 20% wartości pozostawionych nieruchomości.²⁹

Według stanu na koniec lipca 2012 r. w urzędach wojewódzkich znajdowało się 59,7 tys. nierozpatrzonych wniosków w sprawie potwierdzenia prawa do rekompensaty. W okresie od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.07.2012 r. wojewodowie wydali 1

27 Por. uchwałę NSA z dnia 14 października 1996 r., OPK 19/96.

28 Zob. H. Knysiak-Molczyk, T. Kielkowski, Postępowanie w sprawie potwierdzenia prawa do rekompensaty za mienia zabużańskie, „Przegląd Prawa Publicznego” 2007, nr 12, s. 48.

29 Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 7 grudnia 2005 r. w sprawie wzoru rejestrów zawierających dane dotyczące realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. Nr 248, poz. 2101.

370 decyzji potwierdzających prawo do rekompensaty oraz 1 199 decyzji o odmowie prawa do rekompensaty. W okresie tym wypłacone zostały 3 824 rekompensaty na łączną kwotę 264,4 mln zł.³⁰

6. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa z prawem zaliczenia

Jednym ze sposobów zrealizowania prawa rekompensaty jest zaliczenie wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Podmioty, którym powierzono zostało wykonywanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa, określając warunki zbycia nieruchomości, nie mogą wyłączyć prawa do zaliczenia jako zapłaty ceny nieruchomości. Odnieść to należy zarówno do nabycia nieruchomości rolnych w ramach pierwszeństwa nabycia oraz trybu przetargowego.

6.1. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości rolnych przez dzierżawcę

Ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw³¹ wprowadzona została możliwość wypowiedzenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR) umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy. ANR wraz z zawiadomieniem o możliwości wyłączenia danego gruntu przesyła dzierżawcy projekt zmiany umowy dzierżawy z uwzględnieniem nieruchomości, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. Od dnia otrzymania zawiadomienia dzierżawca ma trzy miesiące na złożenie w formie pisemnej oświadczenia o przyjęciu albo odrzuceniu zaproponowanych zmian umowy dzierżawy. Jeżeli dzierżawca przyjmuje zaproponowane zmiany, przysługuje mu uprawnienia na zasadzie pierwszeństwa do zakupu całości albo za zgodą ANR części nieruchomości, która pozostała przedmiotem umowy dzierżawy. W oświadczeniu w formie pisemnej o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu oprócz wskazania terminu dokonania tego zakupu powinna znajdować się także decyzja o zaliczeniu wartości pozostawionych nieruchomości na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Termin do nabycia nieruchomości nie może być krótszy niż trzy miesiące od dnia dokonania zmian w umowie dzierżawy i nie dłuższy niż:

- 1) 2 lata, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy;
- 2) 4 lata, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy i nie później niż po 10 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy;

30 http://www.msp.gov.pl/portal/pl/49/7126/Roszczenia_zabuzanskie__wstep.html

31 Dz.U Nr 233, poz.1382, dalej jako ustawa z dnia 16 września 2011 r.

- 3) 6 lat, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa później niż po 10 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy.

W stosunku do nieruchomości, które przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele nierolnicze mogą być nabyte przez dzierżawcę po uzyskaniu zgody od ANR.

Dzierżawcy, którzy nie zgodzą się na wyłączenie 30% dzierżawionych gruntów, będą mogli dzierżawić całość nieruchomości do końca trwania umowy dzierżawy. ANR nie będzie mogła jednak przedłużyć z nimi umowy, a także stracą prawo pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionych gruntów.

Prawo wyłączenia 30% dzierżawionych gruntów nie obejmuje umów dzierżawy, które zostały zawarte przed dniem 3 grudnia 2011 r. i łączna powierzchnia użytków rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawionych przez danego dzierżawcę po dokonaniu wyłączenia nie przekraczałaby 300 ha. Dzierżawca oczywiście może złożyć wniosek do ANR o wyłączenie 30% użytków rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy.

6.2. Tryb przetargowy nabycia nieruchomości rolnych Skarbu Państwa

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. ANR w terminie roku od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy przeznacza wyłączone użytki rolne na sprzedaż. Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,³² nieruchomości, które nie podlegają wyłączeniu ze sprzedaży (pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości) podlegają sprzedaży w trybie przetargu ustnego. Natomiast w sytuacji określonej w ust. 3 art. 29 uzasadnionej względami gospodarczymi można ustalić osobę nabywcę na podstawie przetargu ofert pisemnych. Przetarg ograniczony dotyczy sytuacji wskazanej w ust. 3b art. 29, gdzie ANR może zastrzec, iż w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie osoby wskazane w treści tego przepisu.³³

Zgodnie z treścią § 7 rozp. MRiRW przetarg ogłasza organizator przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, w której położona jest nieruchomość, w siedzibie właściwej miejscowo izby rolniczej, właściwym miejscowo urzędzie gminy oraz swojej siedzibie co najmniej na 14 dni przed dniem rozpoczęcia

32 Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700.

33 W szczególności zob. rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntu. Dz.U. 2012, poz. 540. Dalej jako rozp. MRiRW.

przetargu, a w przypadku przetargu ograniczonego – co najmniej na 28 dni przed dniem jego rozpoczęcia.

Ogłoszenie o przetargu w szczególności zawiera informację co do oznaczenia i powierzchni nieruchomości rolnych oraz rodzaju użytków rolnych i ich klasy bonitacyjnej, oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla danych nieruchomości, opisu tej nieruchomości oraz jej przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego, termin i miejsce przetargu, wysokość wadium oraz formę termin i miejsce jego wniesienia, a także pouczenie o przypadkach, kiedy wadium nie podlega zwrotowi, informację o sposobie zapłaty ceny.

Osoby fizyczne, którym przysługuje prawo zaliczenia na poczet ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa wartości pozostawionych poza granicami naszego państwa nieruchomości zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium do wysokości kwoty nieprzekraczającej wysokości potwierdzonego prawa do rekompensaty. Zwolnienie to uzależnione jest od złożenia pisemnego zobowiązania do uiszczenia kwoty równej wysokości niewniesionego wadium w przypadku uchylecia się od zawarcia umowy.

Z przeprowadzonego przetargu przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół. Protokół zawiera powtórzenie niektórych informacji zawartych w ogłoszeniu o przetargu, dotyczących skonkretyzowania przetargu i nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, przebiegu przetargu, w tym – w odniesieniu do przetargu zakończonego wynikiem pozytywnym – informację o wyłonieniu nabywcy z uzasadnieniem zapadłego rozstrzygnięcia, danych członków komisji przetargowej i daty sporządzenia protokołu. Protokół sporządzany jest w trzech egzemplarzach (dwa są przeznaczone dla właściwego organu, jeden dla nabywcy), podpisany przez przewodniczącego, członków komisji oraz osobę wyłonioną w przetargu jako nabywcę nieruchomości. Protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

RESTITUTION OF AGRICULTURAL LAND ABANDONED OUTSIDE POLISH
BORDERS AFTER WORLD WAR II

Key words: abandoned property, right to compensation, Polish borders.

The notion of Bug River property regards the property abandoned within the territory of the Republic of Poland within its pre-war borders which after the year 1945 were abandoned outside the present-day territory of the Republic of Poland. For objective reasons, and because of the lack of the concept providing the final solution, only in 2005 an act to ensure comprehensive regulation and procedure of awarding compensation for movable property abandoned outside the present-day borders of the territory of Poland was passed. In the Act of 2005 the Bug River People were granted a right to compensation for the property left beyond the Polish borders. The entitlement to have the value of property abandoned outside the present-day Polish borders offset is affirmed by the voivodship offices competent with regard to the place of residence of the applicant – the property's owner and in case of inheritors – with regard to the last place of residence of the property's owner. The voivod's decision confirming the right to compensation determines persons eligible for this right, the value of abandoned property, the amount of compensation and the form of its implementation. The right to compensation may also be implemented through allowing the value of property left by Polish nationals beyond the Bug River to be offset against the price to be paid for State-owned land.