



RZECZNIK
PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, dn. 31 lipca 1992 r.

RPC/104858/92/I V/JS

Pan
dr inż. Gabriel JANOWSKI
Minister Rolnictwa
i Gospodarki Żywnościowej
Warszawa

W ostatnim okresie zwróciło się do mnie kilku rolników sygnalizując niewłaściwą, moim zdaniem, praktykę Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa stosowaną przy sprzedaży gruntów Państwowego Funduszu Ziemi. Z otrzymanych sygnałów wynika, że rolnikom posiadającym prawomocne decyzje administracyjne ustalające ich kandydatami na nabywców nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi odmawia się prawa zawarcia umowy na warunkach określonych w tych decyzjach. Chodzi tutaj w szczególności o ceny nieruchomości, które zbywane obecnie w formie przetargów osiągają często wielokrotność cen określanych decyzjami administracyjnymi.

Sygnalizowana wyżej praktyka nie jest bynajmniej odosobniona. Podobną praktykę stosowały już organy administracji terenowej przy sprzedaży osobom fizycznym domów lub lokali w małych domach mieszkalnych, bądź w domach wielomieszkalnych, na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zmianami). Okoliczność ta spowodowała wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich do Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego o rozważenie możliwości skierowania (na podstawie art. 16 ustawy z dnia 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym - tekst jedn.: Dz.U. z 1990 r. Nr 26, poz. 153) wniosku do Izby Cywilnej celem wyjaśnienia przez skład poszerzony wątpliwości nasuwających się na tle takiej praktyki. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego w odpowiedzi z dnia 8 stycznia 1992 r. podzielił pogląd,

że decyzje ostateczne, wydane przed nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości zachowują pełną moc w odniesieniu do całości ich treści, a więc również w zakresie ustalenia ceny. Stwierdził też, że podniesione zagadnienie w świetle aktualnej praktyki orzeczniczej jest oczywiste, a skoro osobom pokrzywdzonym tą praktyką przysługuje skuteczna ochrona prawna /w drodze powództwa cywilnego o zawarcie umowy/, to nie jest celowym kierowanie pytania do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi sędziów. Uważam, że w drodze analogii środki ochrony prawnej, o których wyżej mowa przysługują w równej mierze także kandydatom na nabywców nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi legitymującym się prawomocnymi decyzjami administracyjnymi.

Sygnalizując powyższy problem, proszę Pana Ministra o zajęcie stanowiska w przesłanej sprawie i spowodowanie ujednoczenia praktyki w tym zakresie, gdyż podejrzewam, iż może być ona różna na terenie całego kraju. Podejrzewam też, że wielu rolników zainteresowanych nabyciem nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi może obecnie przyspieszyć podjęcie decyzji zakupu tych nieruchomości za oferowaną, bądź ustaloną w formie przetargu cenę. Okolicznością uzasadniającą takie zachowanie będzie zmiana cen zboża, które determinują cenę nabywanych nieruchomości. Powyższe uzasadnia więc konieczność niezwłocznego zajęcia stanowiska w przesłanej sprawie.

W załączeniu przesyłam również Panu Ministrowi kopię powołanej wyżej odpowiedzi Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego.

W oczekiwaniu na odpowiedź pozostaję z wyrazami szacunku.

/-/ Prof. dr Tadeusz ZIELIŃSKI