



Warszawa, dn. 28/08/2007 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Dr Janusz KOCHANOWSKI*

**RPO-565318-IV/07/KK**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Pan  
Jarosław Kaczyński  
Prezes Rady Ministrów

***Wielce Szanowny Panie Premierze***

W związku z zainteresowaniem, jakie w ostatnim okresie czasu towarzyszy sprawie odzyskiwania przez osoby będące obywatelami niemieckimi nieruchomości położonych na terenach tzw. „ziem odzyskanych”, pozwalam sobie zabrać głos w tej kwestii.

Stan prawny nieruchomości położonych na obszarach, które po II wojnie światowej znalazły się w granicach Państwa Polskiego, a wcześniej leżały na terytorium III Rzeszy Niemieckiej bądź też Wolnego Miasta Gdańska, został uregulowany kilkoma aktami normatywnymi o charakterze nacjonalizacyjnym, w tym zwłaszcza: dekretem z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U. nr 13, poz. 87 ze zm. - por. art. 2); dekretem z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (tekst jedn. Dz.U. z 1945 r., nr 3, poz. 13 - zob. art. 2 ust. 1 lit. b), jak również dekretem PKWN z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz.U. nr 49, poz. 279 ze zm. - patrz art. 4 w zw. z art. 1). Ogólnie rzecz biorąc, na mocy tych aktów nieruchomości należące zarówno do samej III Rzeszy Niemieckiej oraz Wolnego Miasta Gdańska, jak i do ich obywateli (z wyjątkiem wszakże osób narodowości polskiej), przeszły - jak to ujmował przykładowo jeden z wymienionych dekretów - „bezwzględnie, bez żadnego wynagrodzenia w całości” na własność Skarbu Państwa. Następnie nieruchomości te nabywali obywatele polscy, niejednokrotnie przybyli na wspomniane tereny w ramach akcji osiedleńczej. Ponadto grunty przejęte przez Państwo w trybie wskazanych powyżej przepisów były oddawane osobom fizycznym w użytkowanie wieczyste albo pozostawały w zarządzie (użytkowaniu) państwowych jednostek organizacyjnych.

Analiza omawianych regulacji skłania do postawienia tezy, iż nacjonalizacja, jaka dokonała się w okresie powojennym w stosunku do nieruchomości stanowiących mienie Państwa Niemieckiego oraz byłego Wolnego Miasta Gdańska, a także osób narodowości niemieckiej, definitywnie zamknęła kwestię tytułu prawnego do przedmiotowych gruntów. Zdaniem zatem Rzecznika Praw Obywatelskich nie ma obecnie możliwości powrotu do stanu istniejącego przed wejściem w życie powołanych aktów (względnie - przywrócenia własności na rzecz następców prawnych osób pozbawionych owego prawa w trybie dekretów z dnia 6 września 1944 r., 8 marca 1946 r. czy też 6 września 1946 r.). Owszem, zdarzyć się mogło, że mimo stosownych postanowień, jak chociażby tego z art. 2 ust. 6 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich lub zawartego w art. 1 i 2 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. nr 39, poz. 233 ze zm.), nie doszło do ujawnienia w odpowiednich księgach hipotecznych (gruntowych) Skarbu Państwa lub nabywców jako nowych właścicieli znacjonalizowanych i ewentualnie następnie rozdysponowanych nieruchomości; niemniej jakkolwiek powstały w związku z tym spór o własność winien być ostatecznie rozstrzygnięty właśnie z uwzględnieniem wspomnianych wyżej rozwiązań prawnych. Pragnę przy tym zastrzec, iż jak dotąd na ręce Rzecznika nie wpływały skargi dotyczące tego typu sytuacji, a jedynie w mediach pojawiały się felietony podnoszące, iż stan prawny uwidoczony w niektórych księgach wieczystych prowadzonych dla - jak to się mówi potocznie - „nieruchomości poniemieckich” w istocie nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Odmienne wygląda natomiast sprawa nieruchomości, których właściciele w latach 70-tych ubiegłego stulecia zdecydowali się na opuszczenie terytorium Państwa Polskiego i osiedlili się na stałe na obszarze Niemiec, pozostawiwszy uprzednio swe grunty bądź to „pod opiekę” swoim dotychczasowym sąsiadom, bądź to zrzekając się ich (nierzadko w braku innej alternatywy), bądź też wreszcie - tracąc je na rzecz Skarbu Państwa z mocy prawa. Jeśli chodzi w szczególności o przypadki przejścia *ex lege* prawa własności na Państwo Polskie, to podnieść trzeba, że dokonało się to na podstawie art. 38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz.U. z 1969 r., nr 32, poz. 159 ze zm.). Mianowicie: ust. 3 przywołanego artykułu przewidywał, iż nieruchomości będące zgodnie z art. 2 ust. 1 lit. b dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich własnością osób, którym wobec uzyskania przez nie stwierdzenia narodowości polskiej służyło obywatelstwo polskie, przechodzą z samego prawa na własność Państwa, jeżeli osoby te w związku z wyjazdem z kraju utraciły obywatelstwo polskie. Osoby te nie miały prawa rozporządzać nieruchomością począwszy od dnia, w którym złożyły właściwym organom polski dowód osobisty i otrzymały dokument podróży uprawniający do wyjazdu za granicę. Z kolei na zasadzie art. 38 ust. 4 unormowanie zamieszczone w ust. 3 miało być stosowane odpowiednio do gruntów nabytych w trybie osadnictwa rolnego lub uwłaszczenia przez osoby.

którym przysługiwało obywatelstwo polskie dzięki uzyskaniu przez nie stwierdzenia narodowości polskiej, a które później - w konsekwencji z wyjazdu z kraju - utraciły to obywatelstwo. Co więcej: w myśl art. 38 ust. 7 te same zasady wchodziły w grę przy nieruchomościach położonych w gromadach. Naturalnie w opisanych wypadkach tytuł własności Państwa podlegał wpisowi do księgi wieczystej; wedle art. 38 ust. 5 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach składanie wniosków o ujawnienie prawa własności służącego Skarbowi Państwa powierzone zostało właściwym, a więc zajmującym się sprawami gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organom prezydiów powiatowych (miejskich, dzielnicowych) rad narodowych, w przypadku zaś nieruchomości rolnych - organom do spraw rolnictwa.

W świetle zacytowanych uregulowań również nie powinno być żadnych wątpliwości co do tego, że Państwo Polskie uzyskało prawo własności i tym samym prawo do dysponowania przejętymi nieruchomościami. Aczkolwiek to m.in. art. 38 ust. 3 stał się podstawą orzeczeń, o których nie tak dawno donosiła prasa, a które to okazały się korzystne dla osób zgłaszających pretensje do nieruchomości znajdujących się na terenie „ziem odzyskanych” (konkretnie - na Mazurach). Dotyczy to nade wszystko sprawy obywatelki niemieckiej Agnes T., która po wywiedzeniu kasacji do Sądu Najwyższego ostatecznie wygrała proces przeciwko Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasów Państwowych, Nadleśnictwu w Szczytnie (wyrok z dnia 13 grudnia 2005 r., sygn. akt IV CK 304/05, OSNC 2006/10/166). Przedmiotem tego postępowania było uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Według ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji, powódka nabyła nieruchomość, wokół której toczył się spór, w drodze umowy znoszącej współwłasność, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 7 lipca 1970 r., a w roku 1973 r. - deklarując narodowość niemiecką- zwróciła się do Rady Państwa o zezwolenie na zmianę obywatelstwa. Zgody na wyjazd za granicę udzielono jej w dniu 16 listopada 1977 r. Jednocześnie ustalone zostało, iż sporne grunty wchodziły w skład majątku spadkowego, jaki pozostawił ojciec powódki, zmarły w roku 1954. Po wyjeździe pani T. jej nieruchomość została przekazana Nadleśnictwu w Szczytnie, natomiast w prowadzonej dla tychże gruntów księdze wieczystej, ujawniono Skarb Państwa, wywodząc jego uprawnienie bezpośrednio z normy art. 38 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Wobec powyższego, z uwagi na zaskarżenie przez powódkę orzeczenia sądu drugiej instancji, Sąd Najwyższy zmuszony był zająć stanowisko odnośnie stanu prawnego spornej nieruchomości. Otóż, Sąd ten doszedł do wniosku, że wymieniony przepis ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie miał zastosowania w przypadku Agnes T., albowiem nie zostały tu spełnione oba warunki, od których uzależnione było przejście nieruchomości na własność Państwa. Jak zaakcentował Sąd Najwyższy, art. 38 ust. 3 *„ma jednoznaczny adresata i odwołuje się do dwóch kryteriów. Po pierwsze, chodzi [w nim] o nieruchomości należące do osób, o których mówi art. 2 ust. 1 lit b dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i*

*poniemieckich, czyli obywateli Rzeszy Niemieckiej i byłego Wolnego Miasta Gdańska (oprócz osób narodowości polskiej lub innej przez Niemców prześladowanych). Po drugie, wobec tych osób nastąpiło stwierdzenie narodowości polskiej stosownie do ówczesnej procedury weryfikacyjnej, w następstwie czego przysługiwało im obywatelstwo polskie." W ocenie Sądu jedynie takie osoby (a mianowicie: spełniające łącznie dwie wspomniane przesłanki), które do tego utraciły obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z kraju, w trybie analizowanej normy traciły równocześnie własność. Innymi słowy, na gruncie art. 38 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach jest bezsporne, iż utrata własności mogła dotyczyć wyłącznie tych, którzy najpierw uzyskali potwierdzenie narodowości polskiej i nabyli obywatelstwo polskie, zachowując tym samym prawo do nieruchomości należących do nich przed 1945 r., a następnie - ze względu na swój wyjazd z Polski - utracili obywatelstwo polskie. Regulacją tą nie byli już natomiast objęci następcy prawni tychże osób. W uzasadnieniu komentowanego wyroku z dnia 13 grudnia 2005 r. Sąd Najwyższy dobitnie podkreślił, że „art. 38 ust. 3 u.g.t.m.o. jako przepis wyjątkowy, przewidujący dotkliwą sankcją w postaci utraty własności nieruchomości, nie może podlegać wykładni rozszerzającej."*

Tymczasem pani T. - jak to zostało już zaznaczone - nie znajdowała się w sytuacji regulowanej art. 38 ust. 3, gdyż to nie ona, a jej ojciec przeszedł procedurę weryfikacyjną w zakresie stwierdzenia narodowości polskiej i stał się obywatelem polskim w rozumieniu ustawy z dnia 28 kwietnia 1946 r. o obywatelstwie Państwa Polskiego osób narodowości polskiej zamieszkałych na obszarze Ziemi Odzyskanych (Dz.U. nr 15, poz. 186). Zatem, nie należąc do kręgu podmiotów wskazanych w powołanym przepisie, nie mogła na jego mocy zostać pozbawiona prawa własności i dlatego właśnie zgłoszone przez nią roszczenie musiało zostać uwzględnione.

Na marginesie warto nadmienić, że wyżej przedstawiona wykładnia w pełni odpowiada wcześniejszej i - wedle wiedzy posiadanej przez Rzecznika Praw Obywatelskich - spójnej linii orzeczniczej prezentowanej przez najwyższą instancję sądową w naszym kraju (tak właśnie wyrok z dnia 21 grudnia 2005 r., IV CK 306/05 czy też postanowienie z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 782/00), jak również inne sądy (np. Sąd Apelacyjny w Gdańsku - wyrok z dnia 4 kwietnia 1996 r., I ACr 129/96, OSN 1996/11-12/58).

Reasumując - w wypadkach takich, jak ten będący przedmiotem rozpoznania w sprawie IV CK 304/05, w praktyce mogą zapadać rozstrzygnięcia odpowiadające żądaniom osób, które w drugiej połowie minionego stulecia wyemigrowały z Polski do Niemiec, pozostawiając tutaj swe majątki, w tym zwłaszcza nieruchomości. Jeśli bowiem na zasadzie art. 172 i n. kodeksu cywilnego nie doszło do zasiedzenia owych pozostawionych gruntów przez osoby fizyczne lub inne podmioty, które objęły je we władanie, dotychczasowi właściciele niewątpliwie mają prawo dochodzić swych roszczeń.

Z racji wykonywanych obowiązków Rzecznikowi znane są dwie czy trzy takie sytuacje. Niemniej mamy tu do czynienia ze sporami cywilnoprawnymi, o jakich mowa w art. 1 kodeksu postępowania cywilnego i z tego powodu - w myśl art. 2 § 1 k.p.c. - właściwą drogą dla ich rozwiązywania pozostaje droga sądowa. Jak do tej pory jednak tutejszy Urząd nie uczestniczył procesach w tego typu.

Nie da się ukryć, iż opisany stan rzeczy rodzi wiele kontrowersji. Stąd też Rzecznik Praw Obywatelskich dostrzega przede wszystkim potrzebę uporządkowania spraw wieczysto-księgowych, tzn. zbadania, czy zostały dokonane wpisy prawa własności przysługującego Państwu, a uzyskanego na mocy unormowań powojennych albo na podstawie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Jak się wydaje, pewne nadzieje w tej mierze można wiązać z rządowym projektem ustawy, o którym za pośrednictwem mediów była informowana opinia publiczna, a który to ma w szczególności zajmować się kwestią ujawnienia Skarbu Państwa w księgach wieczystych obejmujących nieruchomości państwowe. Jednakże jak dotąd Rzecznik Praw Obywatelskich nie miał możliwości zapoznania się ze wspomnianą inicjatywą legislacyjną.

Po wtóre zdaniem Rzecznika zachodzi konieczność zabezpieczenia bytu osobom, które aktualnie zamieszkują na nieruchomościach nie będących własnością Państwa, a oddanych im w posiadanie (stosownie do zawartych umów bądź też innych zdarzeń prawnych) jako mienie państwowe. Bez wątpienia osoby te, obejmując konkretne grunty we władanie, działały w zaufaniu do organów państwowych, względnie - organów administracji publicznej, co sprawia, że na władzach publicznych ciąży obecnie przynajmniej moralny obowiązek udzielenia im pomocy, aby - w razie przywrócenia nieruchomości ich rzeczywistym właścicielom - zdołali odnaleźć się w nowej sytuacji. Częstokroć przecież, jak słyszymy w telewizji czy jak to relacjonowane jest w prasie, ludzie ci są zmuszeni opuścić budynki, co do których mieli prawo sądzić, iż legalnie trafiły do zasobu mienia państwowego i które to uważali za własne domy, wywodząc swoje tytuły właśnie od Państwa.

Rzecznik Praw Obywatelskich żywo interesuje się omawianymi problemami, gdyż w istocie dotyczą one praw i wolności człowieka i obywatela zagwarantowanych w Konstytucji oraz w innych aktach normatywnych. Skądinąd nie wolno zapominać, że art. 21 ust. 1 Ustawy Zasadniczej wyraźnie deklaruje, iż Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, a przy tym przepis ten nie wprowadza rozróżnienia co do tego, komu (a ściślej: obywatelowi jakiego państwa) owe prawa przysługują. Zresztą, art. 64 ust. 1 Ustawy Zasadniczej stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, natomiast zgodnie z ust. 2 przywołanego artykułu własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Nie sposób ponadto pominąć, że wiążące nasz kraj zobowiązania prawnomiędzynarodowe także nie pozwalają na jakąkolwiek dyskryminację w zakresie ochrony prawa własności - por. art. 1 Protokołu Nr 1

do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności w zw. z art. 14 tejże Konwencji.

Mając to wszystko na uwadze, w oparciu o art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się do Pana Premiera o zajęcie stanowiska odnośnie wyżej nakreślonych zagadnień, a zwłaszcza o udzielenie Rzecznikowi informacji o projekcie ustawodawczym mającym - w przypadku nieruchomości położonych na terenach tzw. „ziem odzyskanych” i przejętych w przeszłości na własność Skarbu Państwa - doprowadzić ostatecznie do uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Oprócz tego uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich, czy władze państwowe widzą możliwość udzielenia realnej pomocy tym, którzy być może będą zmuszeni wydać posiadane przez siebie grunty ich prawowitym właścicielom.

***Łączę wyrazy szacunku***

***/-/ Janusz Kochanowski***

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2007 r.

## **ABSTRAKT**

/do wystąpienia w sprawie tzw. mienia poniemieckiego  
RPO-565318-IV/07/KK/

W związku z tym, iż na przestrzeni ostatnich miesięcy tematem dość często podejmowanym w mediach (w tym zwłaszcza w publikacjach prasowych) i jednocześnie rodzącym wiele kontrowersji był problem odzyskiwania przez obywateli niemieckich nieruchomości położonych na obszarach tzw. Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska, Rzecznik Praw Obywatelskich postanowił zwrócić się do Prezesa Rady Ministrów o zajęcie stanowiska w dwóch kwestiach.

Jednakże w pierwszej kolejności Rzecznik przypomniał, iż sprawa „mienia poniemieckiego” - jak to się potocznie przyjęło określać - ma złożony charakter, jako że w rachubę mogą tu wchodzić różne stany prawne. Otóż, przede wszystkim trzeba wyróżnić **nieruchomości, które na mocy aktów normatywnych wydanych po II wojnie światowej**, a w szczególności dekretów nacjonalizacyjnych pochodzących z lat 40-tych, przeszły na własność Państwa i następnie zostały rozdysponowane czy to w drodze nadania na własność osobom fizycznym, czy też poprzez ustanowienie na nich wieczystego użytkowania bądź oddanie w zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich **stan prawny przedmiotowych gruntów jest na dzień dzisiejszy niepodważalny**, nawet jeśli do tej pory nie dokonano odpowiednich wpisów w prowadzonych dla nich księgach wieczystych. Odmienne natomiast może się przedstawiać sytuacja w przypadku tych **nieruchomości, które zostały „porzucone” przez dotychczasowych właścicieli w latach 70-tych XX w.** Część z nich mogła bowiem przejść na **własność Skarbu Państwa na mocy art. 38 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach**. Te zaś, których status prawny nie mógł ulec zmianie z uwagi na niewystąpienie przesłanek z wyżej wymienionego przepisu, **mogły z kolei podlegać zasiedzeniu w trybie art. 172 i n. kodeksu cywilnego**. Jeżeli jednak nie zadziałał ani art. 38 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, ani nie doszło do zasiedzenia na zasadzie wskazanych norm z k.c, możliwe jest przywrócenie władztwa na rzecz tej osoby, która pozostawiła swą nieruchomość wyjeżdżając za granicę. Tego typu właśnie wypadki stanowiły kanwę orzeczeń Sądu Najwyższego, m.in. głośno komentowanego w prasie wyroku z dnia 13.12.2005 r., który zapadł w sprawie Pani Agnes T. (IV CK 304/05, OSNC 2006/10/166). Warto przy tym nadmienić, iż Rzecznik w pełni podziela wywody prawne zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanego rozstrzygnięcia. Podkreślenia wymaga również to, że w omawianym zakresie orzecznictwo SN nie zdradza żadnych rozbieżności.

Mając na względzie przedstawiony stan rzeczy, Rzecznik Praw Obywatelskich wystąpił do Prezesa Rady Ministrów o udzielenie informacji odnośnie etapu, na jakim aktualnie znajdują się prace nad projektem ustawy, której zadaniem miałyby być uporządkowanie spraw wieczystoksięgowych, a ściślej - ujawnienie Skarbu Państwa jako podmiotu posiadającego tytuł prawny do nieruchomości przejętych zgodnie z powojennymi dekretemi albo stosownie do art. 38 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Po wtóre Rzecznik zwrócił się z prośbą o poinformowanie go, czy Rada Ministrów planuje podjęcie konkretnych kroków ukierunkowanych na zapewnienie bytu socjalnego (zagwarantowanie mieszkania) tym osobom, które zajęły określone nieruchomości działając w zaufaniu do władz publicznych, a teraz będą zmuszone je opuścić wobec roszczeń wysuwanych przez prawowitych właścicieli tychże gruntów.