

**P**orównanie obszarów reprivatyzacji, tzw. gruntów warszawskich, mienia ziemiańskiego pokazuje, jakie braki ma nasze państwo i prawo w równym i jasnym traktowaniu obywateli. Różnice zależą od podstawy wyłączenia, charakteru dóbr lub nawet obywatelstwa. Przykładowo, ziemianie zostali pozbawieni swoich majątków w zasadzie w całości, bez szans na rekompensatę, z wyjątkiem nieruchomości nierolniczych. Zabużanie mogą liczyć na odszkodowanie wynoszące 20 proc. wartości utraconych dóbr. Dawni właściciele gruntów warszawskich teoretycznie mogą liczyć na rekompensatę, o ile spełniają jednak warunki art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) lub złożyli w terminie tzw. wniosek dekretowy. Do tego dochodzi praktyka przewlekania postępowań, a nawet lekceważenia wyroków sądowych, co wymaga wyspecjalizowanej pomocy prawnej. Zaś kolejne projekty ustaw upadają ze względu na brak rzeczowego pomysłu co do rekompensat.

### Grunty warszawskie

W tej kwestii na plus należy odnotować utrwalenie korzystnego stanowiska dotyczącego związku przyczynowego i ustalenia rynkowej wysokości odszkodowania (wyrok SN (7), sygn. I CSK 404/11). Istotne znaczenie ma również uchwała Izby Cywilnej SN (sygn. III CZP 112/2010), która rozstrzygnęła podstawę prawną dochodzenia odszkodowań, a tym samym terminy przedawnienia roszczeń. Pozostaje jednak pytanie, co z pokrzywdzonymi wcze-

# Reprivatyzacja: czy jest szansa na rozwiązanie



RADOSŁAW POŚNIK

Nierówność traktowania, zmienne orzecznictwo i niechętnie nastawienie do pokrzywdzonych podważają zaufanie do państwa – zauważa adwokat.

śniejszymi wyrokami. Za zaskoczenie można uznać wyrok NSA (sygn. I OSK 1643/11), legalizujący dawne, niezgodne z prawem plany zagospodarowania, zmieniając w tym zakresie wieloletnią praktykę sądów administracyjnych.

Przewagę przyjmują też poglądy legalizujące objęcie gruntów w posiadanie, poprzez złożenie podpisów przez osoby bez wymaganych umocowań. Bezprecedensowe jest stałe ignorowanie przez prezydenta m.st. Warszawy wyroków sądowych. Wydaje się, że kwestią czasu są tutaj sprawy zmierzające do ustalenia odszkodowań za niewykonanie wyroku w terminie, a w konsekwencji osobista odpowiedzialność finansowa urzędników. Miasto nie wykazuje przy tym wszystkich możliwości finansowania rekompensat, blokując np. sprzedaż lokali usługowych, również tych bez roszczeń reprivatyzacyjnych.

Częściowym rozwiązaniem mogą być prace parlamentar-

ne, które zmierzają do przekazania z Funduszu Reprivatyzacyjnego na ten cel 600 mln zł. Nie wykorzystano przy tym szansy na wprowadzenie możliwości rozkładania odszkodowań na raty, określenie zasad przekazywania nieruchomości zamiennych czy zwrot w naturze, tam gdzie jest to możliwe. Zwrot części nieruchomości ograniczyłby skalę roszczeń, a pozostałym pokrzywdzonym pozostałyby dotychczasowe sposoby dochodzenia ich praw. Zamiast tego, po niechlubnych „rugach warszawskich”, miasto broni się kolejnymi wybiegami, jak np. wprowadzane ostatnio „mikroplany”.

### Reforma rolna

Szczególnie nierówno potraktowaną grupę stanowią osoby objęte reformą rolną. Dopiero od 2009 r. NSA dostrzegł, że nowelizacja dekretu z 17 stycznia 1945 r. nie mogła już doprowadzić do wyłączenia

nieruchomości o innym charakterze niż rolniczy. Poza wskazanym wyjątkiem osoby pokrzywdzone nie mają możliwości ubiegania się o zwrot nieruchomości w naturze. Co do zasady, nie mają też one możliwości uzyskania odszkodowań. Wyjątki mogą dotyczyć jedynie gruntów, które nie podlegały reformie rolnej ze względów obszarowych lub z uwagi na charakter nieruchomości. Ta grupa może być uważana za pokrzywdzoną również w aspekcie orzecznictwa konstytucyjnego.

Odnosnie do reformy rolnej TK potwierdził, że do nieruchomości rolnych nie stosuje się obecnych, konstytucyjnych zasad wyłączenia. Podczas gdy w sprawie SK 43/07 TK stwierdził, że nieujęcie w ugn dekretu o wyłączeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w czasie wojny, nie pozbawia odjęcia prawa własności charakteru wyłączenia, więc do tych nieruchomości stosuje się ugn. Oczekiwane rozwiązanie to

przynajmniej zwrot w naturze określonego procentu nieruchomości znajdujących się w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych, połączone z możliwością ustalenia częściowych odszkodowań. Możliwa wydaje się również interpretacja uwzględniająca cel dekretu, tj. zmniejszenie powierzchni gospodarstw do 50 ha (na terenach niektórych województw 100 ha), a nie ich całkowita likwidacja.

Dodatkowo obecna władza zaczęła sprzedaż również nieruchomości rolnych objętych roszczeniami. Pokrzywdzonym przysługuje jedynie prawo pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości, które w przypadku porozumienia się z dzierżawcą gruntów lub znalezienia ew. nabywcy, daje możliwość uzyskania przynajmniej częściowej rekompensaty.

### Mienie zabużańskie

Jedyny obszar załatwiony w sposób, jakiego można ocze-

kiwać wg minimalnego standardu (po wymuszeniu tego przez Trybunał w Strasbourgu), to kwestia tzw. mienia zabużańskiego. Tutaj odszkodowania ograniczono do 20 proc. ich pierwotnej wartości, bez ustalenia ich górnego kwotowego limitu (również dopiero w wyniku wyroku TK). TK rozszerzył prawo do rekompensaty również na osoby, które opuściły swoje majątki przed 1 września 1939 r. (sygn. SK 11/2012). Wyrok TK może stanowić podstawę do wznowienia spraw, które przed jego wejściem w życie zakończyły się wydaniem prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, odmawiających przyznania odszkodowania.

### Podsumowanie

Ogólna ocena obecnego stanu spraw reprivatyzacyjnych jest daleka od oczekiwanej. Reprivatyzacyjny kogel-mogel jest rażącym przykładem nierówności i ignorowania praw pokrzywdzonych. Są oni traktowani nierówno w ramach różnych grup osób wyłączonej, a nawet w ramach tej samej grupy.

Problem wydaje się możliwy do rozwiązania, przy zaangażowanym i uczciwym podejściu, przy rozważeniu nieskomplikowanych rozwiązań, takich jak np. wypłata odszkodowań w ratach, częściowy zwrot w naturze, zwolnienie poszkodowanych od kosztów sądowych. Tylko czy nasze władze stać na niewymuszone podejście, oczekiwane od przedstawicieli nowoczesnego europejskiego państwa.