Geodezyjne reperkusje reformy rolnej z 1944 r.

Sprawiedliwość nawet po 70 latach

W 20-leciu międzywojennym rozparcelowano w Polsce ponad 2,5 mln ha ziemi. Po II wojnie światowej przejęto 3,5 mln ha, z czego 1,2 mln rozparcelowano. Tyle że w II Rzeczypospolitej odbywało się to legalnie i za odszkodowaniem, a w PRL-u puszczano właścicieli ziemskich w skarpetkach.

Młodym adeptom sztuki geodezyjnej wypada chyba temat reformy rolnej realizowanej po II wojnie światowej nieco przybliżyć. Niektórzy może coś słyszeli od swoich dziadków geodetów, którzy brali udział w tej wyjątkowej akcji. Sam jako dziecko znałem pewnego dziedzica (pana Latoszyńskiego), który miał majątek w pobliżu miejsca mojego urodzenia. Był on bardzo sympatycznym człowiekiem, lubianym przez okolicznych chłopów, życzliwym i przyjaznym. Korzystał z rad mojego taty, który był agronomem. Często razem z ojcem odwiedzaliśmy piękny dwór i zadbane zabudowania gospodarskie. Po reformie właściciel został wyrzucony ze swojego domu, bo tak nakazywał dekret, a z majątku pozostała ruina.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że powojenne parcelacje nie były pierwszymi w historii naszego kraju i na pewno we wszystkich brali udział geodeci. Tuż po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. na wiecach chłopskich domagano się parcelacji majątków ziemskich. I w odpowiedzi na te naciski doszło do uchwalenia ustawy *o wykonaniu reformy rolnej* z 15 lipca 1920 r. Nie została ona jednak zrealizowana, gdyż okazała się sprzeczna z konstytucją marcową. Na jej podstawie rozparcelowano zaledwie 19 tys. hektarów gruntów.

Dlatego potrzebne było drugie podejście, w wyniku którego 28 grudnia 1925 r. przyjęto kompromisową ustawę o reformie rolnej. Zakładała ona dobrowolną parcelację majątków o powierzchni ponad 180 ha (województwa wschodnie – 300 ha, majątki uprzemysłowione – 700 ha), w okręgach przemysłowych i podmiejskich ponad 60 ha, po cenach rynkowych ziemi. Dopiero w przypadku niewykonania rocznego kontyngentu parcelacji w wymiarze 200 tysięcy ha państwo mogło przystąpić do parcelacji przymusowej, ale też za odszkodowaniem. Na podstawie reformy rolnej z 1925 r. do 1939 r. przeprowadzono parcelację 1,9 mln hektarów ziemi z zaplanowanych 2,25 mln hektarów. Po zakończeniu reformy ziemianie mieli gospodarować na 3,8 mln ha użytków rolnych. Ogółem w okresie międzywojennym rozparcelowano ponad 2,5 mln ha ziemi.

Reforma dekretowa

Dekret z 1944 r. – przyjęty, kiedy jeszcze część ziem polskich pozostawała pod okupacją niemiecką – był więc trzecią ustawą dotyczącą parcelacji i jednocześnie najbardziej restrykcyjną. W latach 1944-48 zostało przejętych ponad 9700 majątków ziemskich o powierzchni około 3,5 miliona hektarów. Pomiędzy 387 tys. rodzin rozdzielono wówczas 1,2 mln ha gruntów. Z prostego rachunku wynika, że na jedno gospodarstwo przypadało – średnio licząc – 3,1 ha, co mści się na polskim rolnictwie do dzisiaj. Reszta ziemi włączona została do Państwowych Nieruchomości Ziemskich, a także do Lasów Państwowych.

Warto zwrócić uwagę na poniższy zapis dekretu:

„Art. 2. (1) Na cele reformy rolnej przeznaczone będą nieruchomości ziemskie:

(…)

e) stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni”.

Jak widać, dla przeważającej części obszaru kraju zapis dotyczy nieruchomości ziemskich, których rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej lub 50 ha użytków rolnych. I to właśnie te 50 ha użytków rolnych zarówno zaraz po wojnie, jak i obecnie stanowi zasadniczy problem. Po 1944 r. właściciele ziemscy byli tak zastraszani, że w większości nawet nie próbowali dochodzić, ile użytków rolnych jest w ich gospodarstwie. Często powierzchnia całkowita przekraczała 50 ha, ale użytków było mniej i taki

1.

Na mocy art. 44 Konstytucji ogłaszam ustawę następującej treści:

Ustawa

z dnia 28 grudnia 1925 r.

o wykonaniu reformy rolnej.

Art. 1. 1) Ustrój rolny Rzeczypospolitej Polskiej oparty będzie na silnych, zdrowych i zdolnych do wydatnej produkcji gospodarstwach różnego typu i wielkości, stanowiących prywatną własność ich posiadaczy.

2) Przeprowadzenie nowego ustroju obejmie:

a) tworzenie nowych samodzielnych gospodarstw rolnych,

b) powiększanie istniejących karłowatych gospodarstw do rozmiaru samodzielnych jednostek gospodarczych,

c) tworzenie gospodarstw drobnych dla produkcji ogrodniczo-warzywniczej,

d) tworzenie kolonij i ogródków robotniczych, urzędniczych i t. p. w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych,

e) zabezpieczenie odpowiednich terenów dla szkół rolniczych i ognisk kultury rolniczej i ogrodniczej.

DZIAŁ I.

Zapas ziemi.

Art. 2. 1) Na cele, wskazane w art. 1, będą obowiązkowo parcelowane grunty z poniżej wymienionych nieruchomości ziemskich z wyłączeniem lasów, stanowiących przedmiot racjonalnej gospodarki leśnej, tudzież wód, użytkowanych dla rybołówstwa lub przemysłu (art. 4):

a) stanowiących własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu lub mających mu przypaść w wykonaniu umów międzynarodowych. W szczególności jako dobra państwowe traktowane będą: ziemie, stanowiące uprzednio własność b. państw zaborczych, ich rodzin panujących i członków tych rodzin, a to zgodnie z postanowieniami odnośnych traktatów międzynarodowych, b. Banku Włościańskiego i Szlacheckiego, pruskiej Komisji Kolonizacyjnej, jak również ziemie, przejęte z mocy ustawy z dnia 17 grudnia 1920 r. (Dz. U. R. P. z 1921 r. № 4 poz. 17) i ustawy z dnia 25 lipca 1919 r. (Dz. U. R. P. № 72 poz. 423);

b) majątków tak zw. „martwej ręki" (duchownych, biskupich, kapitulnych, klasztornych, plebańskich, kościelnych), a to zgodnie z postanowieniami układu ze Stolicą Apostolską, ratyfikowanego w ustawie z dnia 23 kwietnia 1925 r. (Dz. U. R. P. № 47 poz. 324);

c) nieruchomości ziemskich innych kościołów i gmin wyznaniowych, po zasięgnięciu opinji ich prawnych reprezentacyj;

d) nieruchomości ziemskich innych instytucyj publicznych, z wyjątkiem samorządowych, a w szczególności fundacyj, pod zarządem Państwa, bądź pod innym zarządem się znajdujących, z wyjątkiem utworzonych przed 1795 r., przy równoczesnem zabezpieczeniu celu fundacji, zgodnie z art. 10 cz. 3, a to bez względu na postanowienie zapisu fundacyjnego;

e) określonych w art. 4 i 5 nadwyżek wszystkich innych nieruchomości ziemskich, nie wyłączając ordynacyj i nieruchomości ziemskich, związanych węzłem substytucji powierniczej lub innemi ograniczeniami własności, stale do tych nieruchomości przywiązanemi, a to bez względu na szczegółowe postanowienia ustawowe lub dobrowolne, ograniczające prawo rozporządzania daną nieruchomością ziemską.

2) Grunty, położone w granicach administracyjnych miast, nie podlegają działaniu ustawy niniejszej. To samo dotyczy gruntów i nieruchomości, będących własnością gmin miejskich, a położonych poza granicami administracyjnemi tych miast.

Art. 3. 1) Nadto Minister Reform Rolnych może na cele, wskazane w art. 1, przeprowadzić przymusowy wykup w całości bez uwzględnienia postanowień art. 4 i 5, jednakże z pozostawieniem właścicielowi obszaru o przestrzeni 35 ha:

a) jednostek gospodarczych, które przekraczały ustawowe maksimum władania, a dzielone były bez ustawowo wymaganych zezwoleń lub niezgodnie z ich treścią, jeżeli nabywcy nie odpowiadali warunkom art. 52 niniejszej ustawy, działki przekraczały rozmiar 25 ha, względnie 45 ha, stosownie do przepisu art. 27 ustawy z dnia 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. № 70, poz. 462);

b) nieruchomości ziemskich lub ich części, wydzierżawionych w oddzielnych parcelach na czas dłuższy ponad lat 6, z pominięciem postanowień art. 90, przyczem dzierżawcom przydzielone będą działki w ramach postanowień tej ustawy;

c) nieruchomości ziemskich, nabytych pod wyjątkowemi warunkami i zastrzeżeniami b. władz zaborczych rosyjskich, a mianowicie z zachowaniem postanowień ustawy rosyjskiej z dnia 1 marca 1864 r. i ukazu z dnia 3 kwietnia 1864 r. o t. zw. majątkach ulgowych, t. zw. instrukcji z dnia 23 grudnia 1865 r. i ukazów z dnia 23 i 31 grudnia 1865 r. o przymusowej sprzedaży majątków przez osoby, zesłane w drodze administracyjnej za udział w powstaniu 1863 r., przepisów z dnia 13 lipca 1871 r. o sprzedaży będącej pod zarządem skarbu ziemi w gub. Królestwa Polskiego, rozkazów cesarskich z dnia 19 lutego 1887 r., dnia 13 czerwca 1887 r. i z dnia 25 lutego 1888 r. o odrębnym trybie sprzedaży nieruchomości b. unitów, wysiedlonych z gub. siedleckiej do gub. orenburskiej, względnie przy pomocy kredytowej, udzielonej na podstawie przepisów aneksu do § 50 statutu Państwowego Banku Szlacheckiego (Zb. Praw Imperjum Ros. Tom XI cz. 2 wydanie 1903 r. i kont. 1912 r.), o ile te nieruchomości są w posiadaniu pierwotnych z mocy powyższych ustaw nabywców lub ich spadkobierców i nie zostały przez nich zbyte do dnia 17 września 1925 r. i o ile ci właściciele posiadają na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ziemi więcej, niż 45 ha;

d) nieruchomości ziemskich, nabytych w czasie piastowania mandatów przez posłów i senatorów z naruszeniem art. 22 Konstytucji;

e) nieruchomości ziemskich, nad któremi, jako należącemi do osób nieobecnych, została wyznaczona

majątek, choć formalnie nie kwalifikował się do przejęcia, też był przejmowany. Znane są pojedyncze przykłady odwołań. Położona na Mazowszu nieruchomość ziemska Topolin-Zając miała powierzchnię 61,3 ha, z czego użytki rolne stanowiły 49,9 ha. W tym przypadku – mimo że do 50 ha brakowało zaledwie 0,1 ha – odwołanie uwzględniono. Ale takie odwołania były odosobnione.

Przez wiele lat toczyła się także dyskusja nad pojęciem „nieruchomości ziemskiej", którego dekret nie definiował. Ponadto w samym dekrecie mamy zasadnicze rozbieżności pomiędzy poszczególnymi artykułami. I tak w art. 2 mówi się o użytkach rolnych, a w art. 6 i 7 – o budynkach, inwentarzu żywym i martwym oraz o znajdujących się na tych nieruchomościach przedsiębiorstwach przemysłu rolnego. Dlatego ówczesne władze, m.in. minister Jan Dąb-Kocioł, w 1947 r. wydały taką wykładnię, że ustawodawca, używając określenia „nieruchomość ziemska", miał na myśli wszystkie nieruchomości położone poza granicami miast. Podobno ustawodawca posłużył się terminologią z przepisów prawa hipotecznego z 1818 r. (art. 162), w którym wymienia się nieruchomości ziemskie i nieruchomości miejskie. Z niektórych interpretacji prawnych (prorządowych) wynikało, że Ministerstwo Rolnictwa prawidłowo przyjęło definicję „nieruchomości ziemskiej", traktując ją jako całość gruntu i zabudowań właściciela, w tym także np. parku oraz budynków mieszkalnych.

Można spotkać się z argumentacją, że właściciele zaakceptowali tę wykładnię, bo prawie nie było odwołań od takich decyzji. Moim zdaniem nie ma żadnej podstawy do takiego stwierdzenia. Jak już pisałem, właściciele bali się sankcji i dlatego najczęściej się nie odwoływali. Dość wspomnieć, że w samym tylko woj. rzeszowskim w 1944 r. aresztowano i uwięziono 400 właścicieli i zarządców majątków.

Bardzo późno, bo dopiero w XXI wieku, było wiele wyroków NSA przyznających

Poz. 16 i 17 — 18 — Dziennik Ustaw Nr 4

17

DEKRET POLSKIEGO KOMITETU WYZWOLENIA NARODOWEGO

z dnia 6 września 1944 r.

o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Na podstawie ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 15 sierpnia 1944 r. o tymczasowym trybie wydawania dekretów z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr 1, poz. 3) Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego postanawia, a Prezydium Krajowej Rady Narodowej zatwierdza, co następuje:

Art. 1. (1) Reforma rolna w Polsce jest koniecznością państwową i gospodarczą i będzie zrealizowana przy udziale czynnika społecznego zgodnie z zasadami Manifestu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego.

Ustrój rolny w Polsce oparty będzie na silnych, zdrowych i zdolnych do wydatnej produkcji gospodarstwach, stanowiących prywatną własność ich posiadaczy.

Wobec tego, że znaczna część Polski pozostaje jeszcze pod okupacją, w obecnej chwili nastąpić może jedynie częściowy nadział ziemi w rozmiarach zapasu ziemi na terytoriach już wyzwolonych.

(2) Przeprowadzenie reformy rolnej obejmuje:

a) upełnorolnienie istniejących gospodarstw o powierzchni niżej pięciu hektarów użytków rolnych;

b) tworzenie nowych samodzielnych gospodarstw rolnych dla bezrolnych, robotników i pracowników rolnych oraz drobnych dzierżawców;

c) tworzenie w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych gospodarstw dla produkcji ogrodniczo-warzywniczej, kolonii i ogródków działkowych robotniczych, urzędniczych i rzemieślniczych;

d) zarezerwowanie odpowiednich terenów dla szkół oraz poddanych zarządowi państwowemu lub samorządowemu ośrodków dla podniesienia kultury rolnej, wytwórczości nasiennej, hodowlanej oraz przemysłu rolnego.

Art. 2. (1) Na cele reformy rolnej przeznaczone będą nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym:

a) stanowiące własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu;

b) będące własnością obywateli Rzeszy Niemieckiej i obywateli polskich narodowości niemieckiej;

c) będące własnością osób skazanych prawomocnie za zdradę stanu, za pomoc udzieloną okupantom ze szkodą dla Państwa lub miejscowej ludności, względnie za inne przestępstwa przewidziane w dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 12 września 1944 r. (Dz. U. R. P. Nr 4, poz. 16);

d) skonfiskowane z jakichkolwiek innych prawnych przyczyn;

e) stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni.

rację właścicielom nieruchomości. Na przykład w wyroku z 5 września 2008 roku NSA słusznie stwierdził, że *„omawiany dekret nie dawał żadnych podstaw do konfiskaty całego mienia osób fizycznych, w tym gruntów i zabudowań właścicieli ziemskich. (…) skoro obowiązujące w dacie wejścia w życie dekretu PKWN systemy prawne, jak i sam omawiany dekret, nie definiowały określenia »nieruchomość ziemska«, to pojęcie to powinno być wyjaśnione z uwzględnieniem normatywnych celów reformy rolnej, a zwłaszcza w nawiązaniu do przepisów art. 1 ust. 2 dekretu, który ustala, dla realizacji jakich zamierzeń mają służyć grunty przejmowane na potrzeby reformy rolnej. (…) pod pojęciem »nieruchomość ziemska« używanym w dekrecie, należy rozumieć nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”* [I OSK 1259/07].

Prawdopodobna jest też taka interpretacja, że właściciele ziemscy nie chcieli odwołaniami zamykać sobie drogi do skromnej rekompensaty za odebrany dorobek całego życia, a często dorobek wielu pokoleń. Zgodnie z art. 17 dekretu mieli oni prawo do starania się o 3-hektarowe gospodarstwo rolne (dla przeżycia), ale w innym powiecie, albo o zaopatrzenie urzędnika państwowego VI grupy (w 1945 r. 1650 zł, a w 1948 r. około 3000 zł).

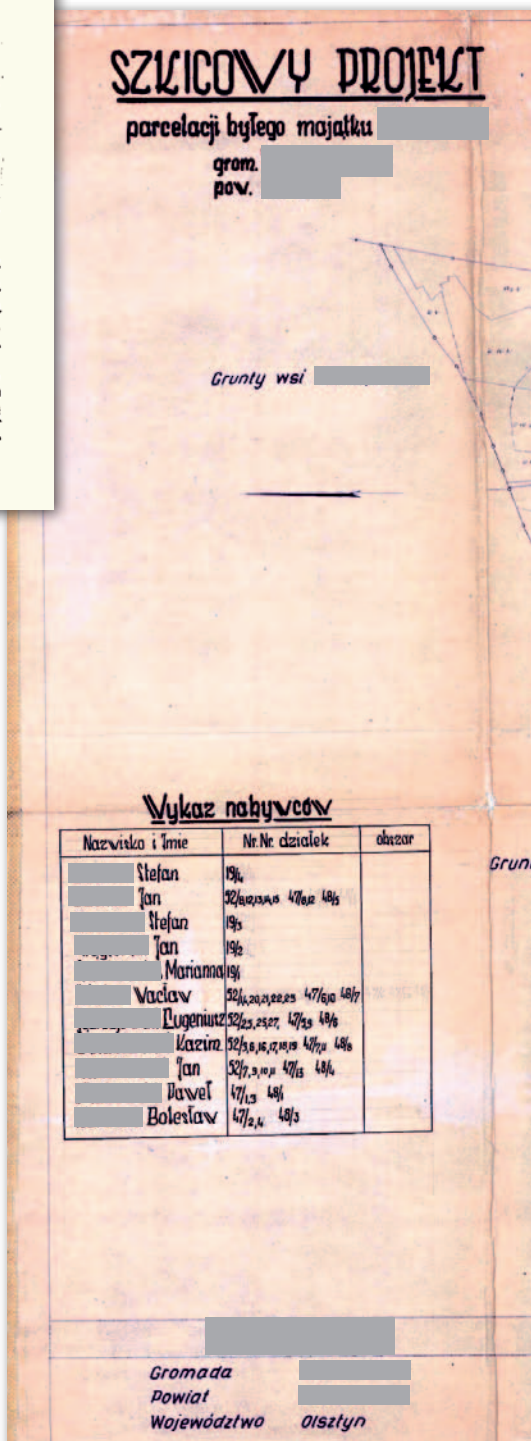
Reforma rolna z 1944 r. nie dotyczyła Kościoła. Podobno Józef Stalin osobiście odradzał obejmowanie dekretem dóbr kościelnych i związków wyznaniowych. Ale wywłaszczenie takie nastąpiło 6 lat później na mocy ustawy z 20 marca 1950 r. *o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego.*

• Rola geodetów przy wdrażaniu reformy

W samym dekrecie z 1944 r. nigdzie nie wymienia się geodety jako tego, który miał wykonywać parcelację i mapy parcelacyjne. Tylko w art. 10 znalazłem zapis: *„powiatowy pełnomocnik do wykonania reformy rolnej dokona* ***przy współudziale fachowych czynników*** *(…) oraz gminnych pełnomocników reformy rolnej* ***faktycznego podziału ziemi****”*.

Wygląda na to, że byliśmy po prostu „**fachowym czynnikiem**”, a nie realizatorem reformy rolnej. Z relacji mojego ojca wynika, że reforma rolna napotykała w wielu rejonach Polski na znaczny opór, dlatego ziemia przydzielana była chłopom często na siłę. W akcji tej brał udział głównie aktyw partyjny, a także wojsko.

W swojej wieloletniej praktyce zawodowej nie natknąłem się



Załącznik 1. Szkic parcelacyjny

na zbyt wiele map (załącznik 1 przedstawia przykład) czy szkiców z takiej parcelacji realizowanej przez naszych starszych kolegów. Były to prawdopodobnie opracowania wykonywane na kopiach map majątku z prowizorycznie obliczoną powierzchnią. Wynoszenie granic na grunt przy takiej akcji także nie mogło być dokładne. Jeśli ktoś z Czytelników GEODETY trafił w swej działalności na dokumentację parcelacji z opisem i zechce się nimi podzielić, chętnie opublikujemy je na łamach naszego miesięcznika.

Podobno często parcelacje odbywały się bez udziału geodetów. Wykonywały je osoby, które doraźnie zetknęły się z geodezją, np. pomiarowi. I do nich rzeczywiście pasuje określenie „fachowy czynnik".

Podważanie skutków reformy

Przejmowanie majątków po II wojnie światowej odbywało się w dwojaki sposób, tj. w drodze:

1. Wydania aktu nacjonalizacyjnego, między innymi dekretu PKWN z 6 września 1944 r.

2. Indywidualnych decyzji nacjonalizacyjnych.

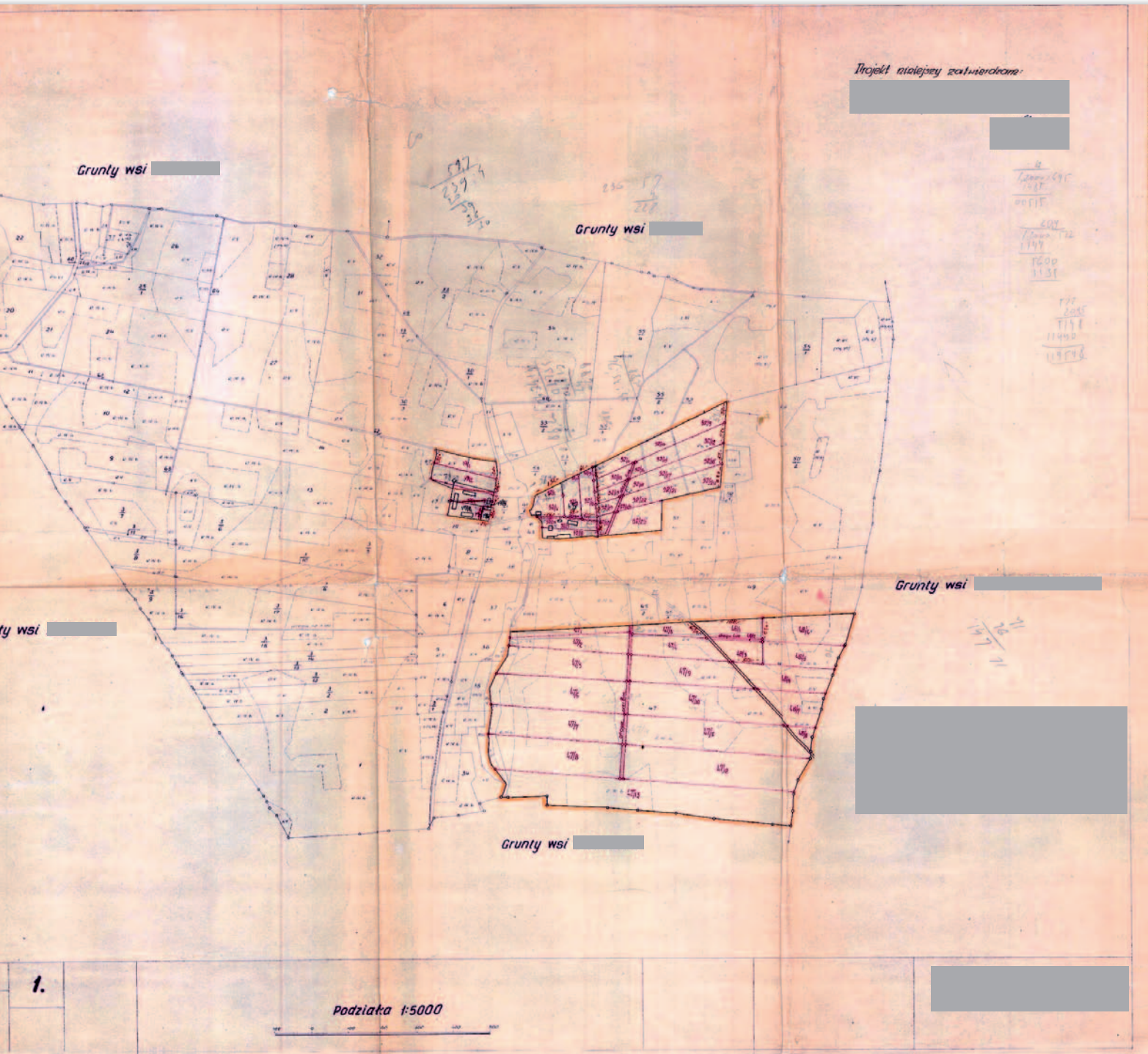
W pierwszym przypadku można obecnie:

a) Wnosić w trybie administracyjnym o wydanie decyzji, że dana nieruchomość nie podlega dekretowi. Takich wniosków jest chyba najwięcej. Oczywiście nawet przy pozytywnej dla wnioskodawców decyzji nie ma dzisiaj mowy o zwrocie majątku. W rachubę wchodzi wyłącznie odszkodowanie.

b) Wnosić w trybie sądowym:

- o ustalenie praw niepodlegania danej nieruchomości pod działanie aktu nacjonalizacyjnego (art. 189 kpc),
- o wydanie nieruchomości, jeśli w KW nadal jest ujawniony dawny właściciel (art. 222 kc),
- o uzgodnienie KW z rzeczywistym stanem prawnym, jeśli wykreślony został dawny właściciel, a w jego miejsce wpisano Skarb Państwa (art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece*).

W drugim przypadku konieczne jest wystąpienie do ministra rolnictwa i rozwoju wsi o uchylenie decyzji nacjonalizacyjnej. Odnośnie do norm obszarowych decydujących o tym, czy dana nieruchomość podlegała dekretowi, właściwym organem jest wojewoda, a drugą instancją minister rolnictwa i rozwoju wsi.



W przypadku niekorzystnej decyzji ministra są jeszcze dwie dalsze możliwości: skarga do WSA na decyzję ministra i wreszcie skarga kasacyjna do NSA. Czyli droga administracyjna istnieje, ale jest długa i wyboista.

Gdybyśmy chcieli poszukać prostszych rozwiązań, warto pamiętać o wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 1 marca 2010 r. [P 107/08], który stwierdził, że można taką sprawę od razu skierować do sądu powszechnego. Wiąże się to jednak z wysokim (maksymalnym) wpisem sądowym sięgającym nawet 100 tys. zł.

Wcześniejsza przydatna uchwała Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r. [W 3/89, OTK nr 1/1990, poz. 26] stwierdza, że dekret nie obejmuje tych nieruchomości ziemskich lub ich części, które przed dniem 1 września 1939 r. zostały rozparcelowane z przeznaczeniem na cele budowlane po uprzednim zatwierdzeniu projektu parcelacji przez właściwy organ administracji, bowiem z datą takiego zatwierdzenia utraciły one charakter nieruchomości ziemskich bez względu na to, czy w następstwie parcelacji własność tych działek została prawnie przeniesiona na ich nabywców.

Duch PRL-u nadal żywy

Z taką konkretną sprawą mieliśmy okazję zetknąć się w naszej firmie „Grunt". Córka byłego właściciela ziemskiego zwróciła się do nas o pomoc w odzyskaniu majątku (albo w uzyskaniu odszkodowania). Majątek ten liczył pierwotnie 52 hektary, ale w 1938 roku 10 ha rozparcelowano na działki budowlane. Postanowiłem poświęcić społecznie trochę czasu i na podstawie upoważnienia właścicielki wstępnie rozeznać sprawę. Pojechałem do sądu wieczystoksięgowego w Warszawie, aby zbadać KW. Znalazłem w dokumentach pięknie zachowaną mapę parcelacyjną z 1938 r. wykonaną przez mierniczego przysięgłego, z pieczęciami o jej zatwierdzeniu. Udało mi się nawet uzyskać jej kopię. Znalazłem ponadto ciekawy wpis dokonany po II wojnie światowej, tuż przed przepisaniem majątku na rzecz Skarbu Państwa. Był to odręczny wniosek o wykreślenie z księgi właściciela (ojca naszej potencjalnej klientki), a wpisanie Skarbu Państwa, sygnowany przez towarzysza X, sekretarza partii. Na tej podstawie sąd dokonał ww. wpisu.

Pojechałem też w teren. Oględziny wykazały, że połowa z tych kilkudziesięciu działek zabudowana jest pięknymi willami. Wizyta w miejscowym wydziale geodezji pozwoliła mi stwierdzić, że mieszka w nich wielu okolicznych prominentów. Nasza firma postanowiła zająć się sprawą, bo było dla nas oczywiste, że majątek w chwili wydania dekretu nie miał granicznych 50 ha i nie powinien być przejęty. Jakież było moje zdziwienie, kiedy po kilku dniach wróciłem do sądu wieczytoksięgowego uzupełnić badanie i okazało się, że księgi już nie ma. Prawdopodobnie „zaginęła" wraz z mapą, która była głównym dowodem w sprawie.

Po otrzymaniu tych informacji córka byłego właściciela zdecydowała, że rezygnuje ze swoich starań i wycofała dane nam upoważnienie. To zdarzenie pokazuje, że nie tylko zaraz po wydaniu dekretu właściciele obawiali się szykanowania. Ponad pół wieku później ich spadkobiercy bywali w podobnej sytuacji.

W związku z tym, że do ministra rolnictwa i rozwoju wsi trafiało wiele wniosków o uchylenie decyzji nacjonalizacyjnych, ministerstwo zlecało sporządzanie ekspertyz pozwalających na ocenę, jaka była faktyczna powierzchnia użytków rolnych. Kilkanaście takich ekspertyz wykonywała w latach 2000-2010 nasza firma „Grunt". Była to bardzo trudna i żmudna praca, gdyż trzeba było sięgać nie tylko do PZGiK, ale także do Archiwum Państwowego i do dokumentów właścicieli (jeśli je mieli). Skomplikowane sprawy rozstrzygane były z wykorzystaniem analizy zdjęć lotniczych z okresu sprzed parcelacji. Chodziło głównie o granice majątków, ale także o użytki. A skąd dokumentacja lotnicza z tamtego okresu? W czasie działań wojennych wkraczająca do Polski armia radziecka wykonywała zdjęcia lotnicze i obecnie można do nich dotrzeć, bo znajdują się w Sztabie Generalnym Wojska Polskiego.

Konkretna sprawa

W ostatnim czasie trafiła do mnie aktualnie tocząca się sprawa. 25 października 2013 r. minister rolnictwa i rozwoju wsi wydał decyzję stwierdzającą nieważność orzeczenia Urzędu Wojewódzkiego z 27 marca 1950 r., którym przejęto majątek o powierzchni 56,56 ha, ustalającego, że użytki rolne w tym majątku przekraczają normę 50 ha. A oto ciekawy fragment uzasadnienia z tej decyzji:

„Podstawą uznania nieruchomości za podlegającą przejęciu na cele reformy rolnej było przekroczenie obowiązującej w województwie XXX normy 50 ha użytków rolnych. Z uzasadnienia kwestionowanego orzeczenia wynika, że taką wielkość przyjęto w oparciu o protokół zabezpieczenia sporządzony w dniu 27 października 1949 r. przez Starostwo Powiatowe w XXX, a okoliczność tę potwierdził sam właściciel XXX oświadczając, że w całej tej nieruchomości jedynie 56 a stanowią nieużytki.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia za użytki rolne uważa się grunty orne, łąki, pastwiska, ogrody warzywne i owocowe. W protokole zabezpieczenia z dnia 27 października 1949 r. wskazano, że nieruchomość liczy 56 ha (w tym: ziemia orna 45 ha, łąki 1 ha, pastwiska 5 ha, drogi i rowy 0,50 ha, podwórza i budynki 1 ha, nieużytki 3,50 ha). W aktach sprawy znajduje się ponadto wspomniane oświadczenie z dnia 22 marca 1950 r., w którym XXX [właściciel – red.] *oprócz wskazania, że nieużytki liczą 56 a – zrzekł się odwołania. Jednakże w podaniu z dnia 24 sierpnia 1957 r. złożonym do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w XXX wyjaśnił, że do złożenia tak niekorzystnego oświadczenia zmusiła go przymusowa sytuacja (chęć uniknięcia dalszych szykan ze strony ówczesnych władz), i jednocześnie stwierdził, że nieruchomość ziemska zawiera około 10 ha nieużytków. W tym kontekście wskazać należy, że z dwóch zaświadczeń Zarządu Gminy XXX z dnia 13 marca 1938 r. (XXX) wynika, że na nieruchomości XXX o łącznej powierzchni 56,56 ha nieużytki zajmowały obszar 11,20 ha. Także w akcie notarialnym z dnia 13 września 1945 r. XXX zeznanym przed XXX, notariuszem w XXX, znajduje się informacja, że nieużytki na nieruchomości XXX liczą 11,40 ha.*

Mając na uwadze powyższe, należy dać wiarę zaświadczeniom Zarządu Gminy XXX, które wydane były w 1938 r., a zatem nie mogły mieć one na celu obejścia przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej, które ogłoszono dopiero w 1944 r. Należy również zauważyć, że zarząd gminy dysponował w okresie przedwojennym rzetelnymi informacjami na temat charakteru użytków".

Mamy zatem przypadek, w którym właściciel świadomie podawał fałszywe dane o majątku, żeby uniknąć szykan i aresztowania. Oprócz ww. decyzji ministra w opisanej sprawie wojewoda 18 lipca 2014 r. wydał decyzję stwierdzającą, że *„ww. nieruchomość ziemska nie podpada pod działania przepisów art. 2 ust. 1 litera e wyżej cytowanego dekretu PKWN z 6 września 1944 r."*. Niezależnie od własnej analizy dokumentów wojewoda powołał się na ww. decyzję ministra rolnictwa i rozwoju wsi.

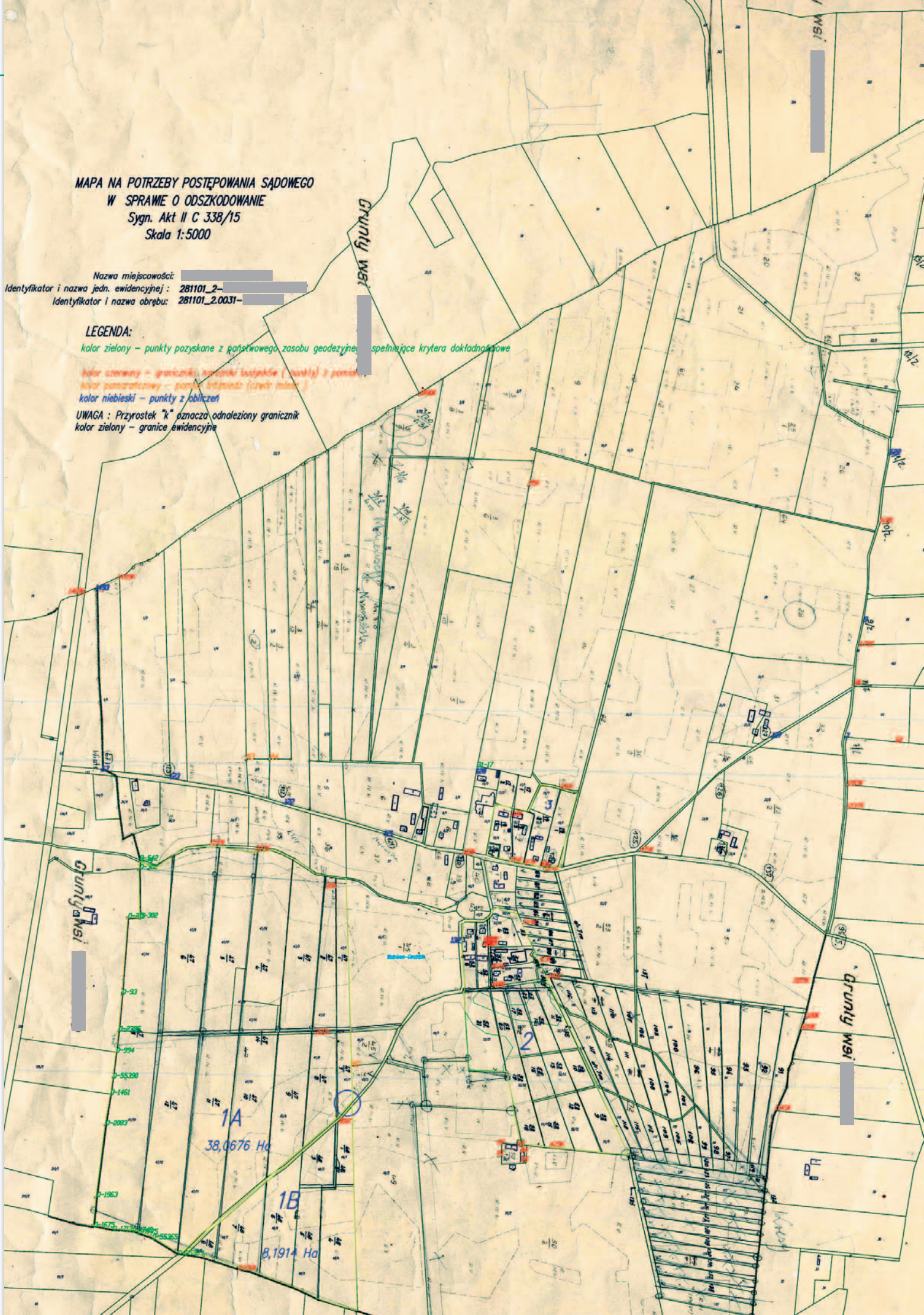
Przytoczyłem tutaj tylko decyzje pozytywne dla byłych właścicieli, były

Załącznik 2. Odnaleziona przez biegłego mapa z 1956 r. wykorzystana obecnie do ustalenia granic majątku

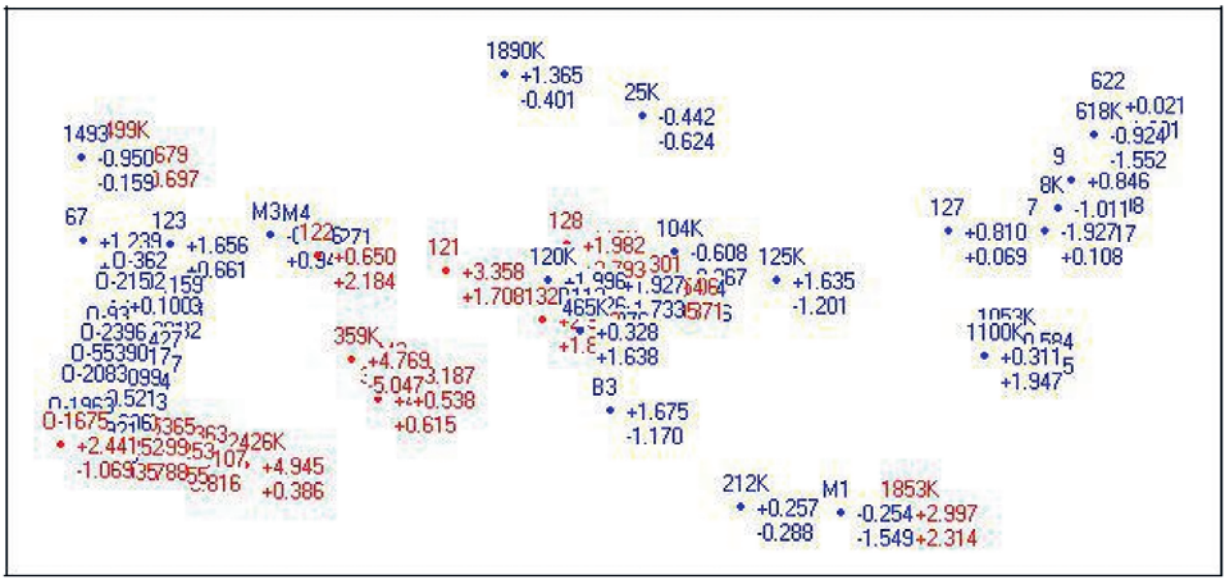
MAPA NA POTRZEBY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO
W SPRAWIE O ODSZKODOWANIE
Sygn. Akt II C 338/15
Skala 1:5000

Nazwa miejscowości: [redacted]
Identyfikator i nazwa jedn. ewidencyjnej : 281101_2-[redacted]
Identyfikator i nazwa obrębu: 281101_2.0031-[redacted]

LEGENDA:
kolor zielony – punkty pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego spełniające kryteria dokładnościowe
kolor czerwony – granicznik, znaczki lustrzane (punkty) z pomiaru
kolor pomarańczowy – punkty łączności (czwór miar)
kolor niebieski – punkty z obliczeń
UWAGA : Przyrostek "k" oznacza odnaleziony granicznik
kolor zielony – granice ewidencyjne



Szkic rozmieszczenia punktów łącznych



Uzyskane błędy średnie

mx= 1.093 my= 1.031 mp= 1.503

Typ transformacji : **Transformacja afiniczna 6 parametrów**

Szczegółowe informacje o odchyłkach na punktach łącznych

Aktywny	Numer		Współrzędna X	Współrzędna Y	Odchyłka DX	Odchyłka DY
	TAK	1890K	5903880.598	7473231.284	1.365	-0.401
	NIE	1499K	5903574.901	7472704.601	4.679	10.697
	TAK	1493	5903557.640	7472666.238	-0.950	-0.159
	TAK	25K	5903721.455	7473415.679	-0.442	-0.624
	TAK	622	5903762.138	7474038.506	0.021	-0.924
	TAK	618K	5903645.059	7474019.029	-0.924	-1.552
	TAK	9	5903475.173	7473987.885	0.846	-0.408
	TAK	8K	5903366.428	7473969.330	-1.011	1.117
	TAK	7	5903275.387	7473952.461	-1.927	0.108
	TAK	127	5903278.861	7473825.166	0.810	0.069
	TAK	125K	5903086.621	7473594.187	1.635	-1.201
	TAK	104K	5903198.361	7473459.078	-0.608	-0.267
	TAK	124K	5903057.589	7473430.528	-1.204	0.506
	NIE	98K	5903065.156	7473419.883	-1.606	1.871
	NIE	107K	5903069.261	7473392.900	2.154	-0.395
	NIE	110K	5903152.798	7473372.772	-2.301	2.269
	TAK	106K	5903074.082	7473369.134	1.927	1.733
	TAK	M4	5903258.830	7472959.436	-0.271	-0.613

Załącznik 3. Fragment dokumentacji dotyczącej transformacji wybranych punktów ze starej mapy do aktualnej mapy ewidencyjnej

jednak w tej sprawie także decyzje odmowne, które właściciele zaskarżali, bo sprawa toczy się od wielu lat.

Ale oczywiście to nie koniec sprawy. Spadkobiercy zwrócili się do sądu cywilnego o ustalenie odszkodowania od Skarbu Państwa za bezprawnie zabrany majątek. Na szczęście dla nich tego typu sprawy nie uległy przedawnieniu. Sąd powołał biegłego sądowego geodetę i powierzył mu następujące zadanie: *„dopuścić dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia rzeczywistego położenia nieruchomości – dawnego majątku ziemskiego położonego we wsi XXX gm. XXX o pow. 56,56 ha, względem granic aktualnie istniejących działek ewidencyjnych”.*

Najstarsza mapa, do jakiej dotarł biegły, pochodziła z 1956 r. (podobno pochodna dawnej mapy) – załącznik 2. Biegły odnalazł w terenie sporo punktów identyfikacyjnych (wspólnych z tą mapą), część punktów obliczył, pomierzył narożniki budynków z tamtych lat, pomierzył też trój- i czwórmiedze. Na podstawie tych danych dokonał wpasowania tej mapy w istniejącą mapę ewidencyjną. Błędy średnie wyniosły powyżej 1 metra. Załącznik 3 pokazuje

	OBSZAR 1		OBSZAR 2		OBSZAR 3		
Uwagi	Nr działki	Pow (ha)	Nr działki	Pow (ha)	Nr działki	Pow (ha)	
	47/1	0,85	69/1	0,03	19/1	0,74	
	47/2	1,16	52/2	0,02	19/3	0,46	
	47/3	2,59	52/3	0,04	19/4	0,4	
	47/15	0,49	52/4	0,016	19/5	0,06	
	47/16	2,82	52/5	0,42	19/6	0,46	
	47/17	2,81	52/6	0,49	19/7	0,3	
	47/18	0,3	52/7	0,41			
	47/6	3,95	52/8	0,38			
	47/7	0,53	52/9	0,77			
	47/8	1,39	52/10	0,36			
	47/9	2,14	52/11	0,56			
	47/10	3,03	52/12	0,68			
	47/11	4,2	52/13	0,39			
	47/12	4,26	52/14	0,52			
	47/19	3,2061	52/15	0,62			
	47/20	4,2944	52/16	0,44			
DROGA	47/14	0,3	52/17	0,52			
			52/21	1,12			
	Razem	38,3205	52/22	0,14			
			52/23	0,1			
			52/24	0,19			
	48/1	0,54	52/25	0,51			
	48/2	0,07	52/26	1,57			
	48/3	0,77					
	48/4	2,05	Razem				
	48/5	1,23					
	48/6	1,88					
	48/7	1,36					
	48/8	0,28					
	Razem	8,18		10,296		2,42	

					Razem Pow (ha)
	38,3205 8,18				
DANE Z REJESTRU GRUNTÓW	46,5005	10,296	2,42		59,2165
	38,0676 8,193				
Z WPASOWANEJ MAPY	46,2606	10,238	2,4263		58,9249
	37,88 8,31				
REJESTR POMIAROWO-KLASYFIKACYJNY (1960 r.)	46,19	10,08	2,42		58,69
WEDŁUG DECYZJI Z DNIA 27 MARCA 1950 r.					56,56

Załącznik 4. Wykonane przez biegłego geodetę rozliczenie i porównanie powierzchni majątku z różnych źródeł

obliczone współczynniki transformacji i błędy średnie. Natomiast załącznik 4 pokazuje powierzchnie majątku.

W podobnych przypadkach najczęściej powierzchnia obliczana jest mniejsza od tej z decyzji i wtedy sytuacja jest trudniejsza. W naszej sprawie było odwrotnie, czyli korzystniej dla właściciela. Z wpasowanej mapy mamy 58,9249 ha, a z decyzji z 1950 r. 56,56 ha. Jeszcze większa powierzchnia, bo 59,2165 ha, wynika z rejestru gruntów. Różnica pomiędzy wpasowaną mapą a decyzją z 1950 r. wynosi 2,3649 ha. Warto wyjaśnić tę kwestię do końca, bo cena 1 ha gruntów rolnych w tym rejonie Polski wynosi 8-9 tys. zł (czyli 2,3649 x 8500 zł = 20 101,65 zł).

Możliwe, że dzięki archiwalnym zdjęciom lotniczym uda się ustalić, w których miejscach granice uległy przesunięciu. Przy okazji rodzi się pytanie, z jaką dokładnością były pomierzone granice majątku ziemskiego. Te 2,4 ha to sporo za dużo, nawet jak na lata przedwojenne.

Sprawa jest w toku. Następnym biegłym, którego powoła sąd, będzie rzeczoznawca majątkowy do wyceny majątku według stanu z 1944 r., ale z uwzględnieniem obecnych cen. Z gruntem nie powinno być specjalnego problemu, gorzej będzie natomiast z innymi składnikami tego majątku, jeśli informacje o nich się nie zachowały (chodzi głównie o budynki i budowle).

Geodeta na straży granic

Okazuje się, że mimo upływu 70 lat musimy wracać i odtwarzać granice nieruchomości z okresu sprzed reformy rolnej. Nasuwa się w związku z tym kilka wniosków:

1. Nie ma wątpliwości, że granice nieruchomości powinny być mierzone i ustalane z dużą dokładnością. Należy to każdorazowo robić według stanu prawnego, bo konsekwencje bylejakości w tej sprawie będą nas prześladowały dziesiątki lat.

2. Przytoczone przypadki pokazują, jak ważne jest przechowywanie wszystkich dokumentów i danych pomiarowych, bo mogą być potrzebne nawet w następnym wieku.

3. Pośrednio dotykamy przy tej okazji również rangi naszego zawodu. Nie powinniśmy pozwolić, żeby tak jak w dekrecie z 6 września 1944 roku nazwano nas „fachowym czynnikiem" czy jak po popularnym serialu „Czterdziestolatek" – Maliniakiem. Należy natomiast zadbać o to, aby w nowym *Prawie geodezyjnym i kartograficznym* zawód nasz zapisać jako zawód zaufania publicznego i równocześnie doprowadzić do utworzenia samorządu zawodowego geodetów i kartografów.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował