

Anita Kwartnik-Pruc*, Zofia Śmiałowska-Uberman*

Dokumenty nadania ziemi z okresu reformy rolnej i akcji osiedleńczej**

1. Wstęp

W ciągu ostatnich kilkunastu lat bardzo wzrosło znaczenie prawa własności gruntów. Przyczyniły się do tego przekształcenia własnościowe nieruchomości różnych podmiotów dokonane po 5 grudnia 1990 roku, przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów publicznych, zwroty wywłaszczanych nieruchomości, dopłaty unijne dla rolników, wzrost obrotu nieruchomościami i wzrost ich cen, skokowy po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Jednak znaczna część nieruchomości (około 40% gruntów) nie ma swoich ksiąg wieczystych. Funkcjonują natomiast w obrocie prawnym dokumenty, o których niemal zapomniano: dokumenty nadania ziemi, akty nadania ziemi i orzeczenia o wykonaniu aktów nadania. Dokumenty te to efekt prowadzonej, w dużej mierze z wykorzystaniem przejmowanych przez Państwo nieruchomości osób fizycznych i prawnych, reformy rolnej. Z uwagi na fakt, iż nie wszystkie z tych gruntów zostały przejęte zgodnie z obowiązującymi ówczesnie przepisami, występuje tu kolejny ważny problem: zwrotu bezprawnie zajętych nieruchomości ich poprzednim właścicielom lub ich następcom prawnym.

Na podstawie dokumentów nadania przechodziła na rzecz rolników własność nieruchomości rolnych wg Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) [2]. Dekret ten nie obowiązywał początkowo na obszarze Ziemi Odzyskanych (ziemie zachodnie i północne). W dniu 13 listopada 1945 r. wydano dekret o zarządzie Ziemi Odzyskanych (Dz. U. Nr 51, poz. 259), który rozciągnął obowiązywanie przepisów dekretu z 1944 r. na Ziemię Odzyskaną. Wkrótce jednak, bo 6 września 1946 r., został wydany następny dekret: o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279) [3], który dotyczy akcji osiedleńczej na terenach, gdzie dominowała własność

* Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Akademia Górniczo-Hutnicza, Kraków

** Praca wykonana w ramach badań statutowych AGH nr 11.11.150.312 w 2007 roku

poniemiecka. Posiadacz gospodarstwa otrzymywał wg tego dekretu akt nadania uprawniający do otrzymania orzeczenia o wykonaniu aktu nadania, przenoszącego na niego własność ziemi, po spełnieniu określonych warunków. Tak, więc rolnik był uwłaszczany ziemią w sposób zależny od miejsca położenia gruntu:

- Na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska uwłaszczenie chłopów następowało po 13 października 1946 r. w trybie Dekretu z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279) [3], na podstawie orzeczenia o wykonaniu aktu nadania (art. 31).
- Na pozostałym obszarze kraju uwłaszczani w ramach reformy rolnej otrzymywali jedynie, wydawane przez urzędy ziemskie, akty nadania ziemi, które miały charakter konstytutywnych decyzji administracyjnych.

Szacuje się, iż około 30% ziemi rolników pochodzi z reformy rolnej i z akcji osadniczej.

2. Nieruchomości pozyskane na cele reformy rolnej

Na mocy art. 2 ust. 1 Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (tj. Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) [2], na cele reformy rolnej przeznaczone zostały nieruchomości ziemskie:

- a) stanowiące własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu;
- b) będące własnością obywateli Rzeszy Niemieckiej, nie-Polaków i obywateli polskich narodowości niemieckiej;
- c) będące własnością osób skazanych prawomocnie za zdradę stanu, za dezercję lub uchylanie się od służby wojskowej, za pomoc udzieloną okupantom ze szkodą dla Państwa lub miejscowej ludności, względnie za inne przestępstwa, przewidziane w Dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 31 sierpnia 1944 r. o wymiarze kary dla faszystowsko-hitlerowskich zbrodniarzy..., o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr 4, poz. 16) oraz w Dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 30 października 1944 r. o ochronie Państwa (Dz. U. R. P. Nr 10, poz. 50);
- d) skonfiskowane z jakichkolwiek innych prawnych przyczyn;
- e) stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekraczał bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie ówczesnych województw: poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekraczał 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od powierzchni użytków rolnych i niezależnie od wszystkich działań prawnych i fizycznych dokonanych po dniu 1 września 1939 r.; byłym właścicielom nie pozostawiano nawet resztek powyżej 50 czy 100 ha.

Orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podlega działaniu przepisów art. 2, ust. 1 pkt e) dekretu o reformie rolnej, należało w I instancji do kompetencji wojewódzkich urzędów ziemskich. Od decyzji wojewódzkiego urzędu ziemskiego służyło stronom prawo odwołania za pośrednictwem tegoż urzędu w ciągu 7 dni, licząc od dnia następnego po doręczeniu decyzji, do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych. Strona ubiegająca się o uznanie, że dana nieruchomość jest wyłączona spod działania postanowień zawartych w art. 2 ust. 1, pkt e), winna była przedłożyć wojewódzkiemu urzędowi ziemskiemu dowody, stwierdzające dokładny obszar tej nieruchomości z wyszczególnieniem użytków każdego rodzaju, a w braku takich dowodów zwrócić się do wojewódzkiego urzędu ziemskiego o wykonanie dowodów pomiarowych na swój koszt.

Przejęcia majątków dokonywali upoważnieni przez Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych pełnomocnicy, wojewódzkie lub powiatowe urzędy ziemskie. Pełnomocnicy powiatowi sprawowali kontrolę nad działalnością pełnomocników gminnych, gminnych komisji reformy rolnej i komisji podziału ziemi. Oni także, przy współudziale powiatowych urzędów ziemskich, sporządzali spisy przejętych majątków ziemskich z uwzględnieniem powierzchni i rodzaju użytków rolnych. Za użytki rolne uznano grunty orne, łąki, pastwiska, ogrody warzywne i owocowe.

Z przejęcia majątków sporządzano protokoły, które były bezzwłocznie przekazywane: miejscowemu zarządowi majątku, powiatowemu urzędowi ziemskiemu, wojewódzkiemu urzędowi ziemskiemu oraz Ministerstwu Rolnictwa i Reform Rolnych. Pełnomocnicy usuwali w terminie trzydniowym dotychczasowych właścicieli. Dekret nie przewidywał odszkodowań. Wszystkie nieruchomości ziemskie przeszły bezzwłocznie, wraz z wszelkimi aktywami, bez żadnego wynagrodzenia i w całości, na własność Skarbu Państwa z przeznaczeniem na cele przebudowy ustroju rolnego, tj. zmiany struktury własnościowej i powierzchniowej gospodarstw rolnych. Celem dekretu była przede wszystkim likwidacja wielkiej własności ziemskiej, bez naruszania interesów chłopskich, nawet bogatych rolników. Z tego powodu nie poddano przepisom o reformie rolnej tzw. wspólnot gruntowych, ponieważ gospodarowali nimi chłopi, z reguły małorolni.

Byli właściciele mogli, na tych samych zasadach jak chłopi otrzymać w innym powiecie działki z reformy rolnej albo rentę w wysokości wynagrodzenia urzędnika VI grupy, w systemie 12 grup uposażeń urzędników państwowych. Uprawnienia byłych właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości ziemskich, przejętych na własność Państwa, do otrzymania gospodarstw rolnych, wygasły z dniem 5 kwietnia 1958 r., zgodnie z art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw, związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. z 1958 r. Nr 17, poz. 71). Utrata powyższych uprawnień nie dotyczyła osób, które zostały do dnia 5 kwietnia 1958 r. wprowadzone w posiadanie gospodarstw rolnych.

Przejęciu od właścicieli ziemskich nie podlegały przedmioty służące do osobistego użytku właściciela przejmowanego majątku i członków jego rodziny, niemające związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz jeżeli nie posiadały wartości naukowej, artystycznej lub muzealnej.

Przejęciu od dzierżawców majątków ziemskich nie podlegały:

- a) wszelkie przedmioty stanowiące osobistą własność dzierżawcy i jego rodziny;
- b) inwentarz żywy i martwy stanowiący własność dzierżawców, przy czym okoliczność ta musiała być udowodniona dokumentami;
- c) część zbiorów z ostatniego roku gospodarczego niezbędna do zaspokojenia potrzeb własnych dzierżawcy i jego rodziny oraz należności za prace robotników rolnych.

W razie nieobecności właścicieli ziemskich lub dzierżawców organa powołane do przejęcia majątków ziemskich zobowiązane były do sporządzenia spisu oraz zabezpieczenia mienia niepodlegającego przejęciu na rzecz Skarbu Państwa.

W celu przeprowadzenia reformy rolnej utworzono (art. 3 dekretu) Państwowy Fundusz Ziemi (PFZ), w którego skład weszły między innymi nieruchomości ziemskie, przejęte na cele reformy rolnej, aktywa Funduszu Obrotowego Reformy Rolnej, powołanego ustawą z dnia 9 marca 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr 40, poz. 364 z 1934 r.) oraz należności i wpływy z tytułu zbycia nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. PFZ oddano w zarząd Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych, który mógł powierzyć administrowanie tym funduszem Państwowemu Bankowi Rolnemu w zakresie i na zasadach przez siebie ustalonych, z wyjątkiem bezpośredniej administracji nieruchomości.

Z Państwowego Funduszu Ziemi pokrywane były wydatki związane z przeprowadzeniem reformy rolnej oraz udzielane pożyczki na urządzenia gospodarstwa rolnego i na inwestycje.

Dnia 24 sierpnia 1945 r. wyszedł Dekret Rady Ministrów o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. z dnia 19 września 1945 r.). Był on nowelizowany 8 sierpnia 1946 r. (Dz. U. Nr 39, poz. 233) ze względu na zmianę kompetencji organów administracji lokalnej oraz 9 stycznia 1947 r. (Dz. U. Nr 5, poz. 25) ze względu na nowe przepisy prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych.

Tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2, ust. 1, pkt b)–e) dekretu [2], było zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego, a od 30 sierpnia 1946 r. zaświadczenie starosty. Zaświadczenie stwierdzało, że nieruchomość ziemska podlega działaniu wyżej wymienionych przepisów. Jednocześnie z wpisaniem na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości ziemskiej ulegały wykreśleniu z księgi hipotecznej (gruntowej) wszelkie długi i ciężary nieruchomości tę

obciążające, z wyjątkiem służebności, których utrzymanie wojewódzki urząd ziemski uznał za niezbędne (prawo przechodu, przegonu, wodopoju, czerpania wody itp.). W utrzymanych służebnościach, mogły właściwe władze ziemskie przeprowadzać zmiany, stosownie do potrzeb nowoutworzonych gospodarstw. Wpisy w księdze hipotecznej (gruntowej) następowały na wniosek właściwego wojewódzkiego urzędu ziemskiego.

Dnia 28 listopada 1945 roku ówczesna Rada Ministrów wydała następujący dekret – o przejęciu niektórych nieruchomości ziemskich na cele reformy rolnej i osadnictwa (Dz. U. z dnia 17 grudnia 1945 r., Nr 57, poz. 321), według, którego na cele reformy rolnej oraz osadnictwa mogły być przejęte następujące nieruchomości ziemskie niepodlegające działaniu dekretu [2].

Dekret dotyczył:

- a) nieruchomości pozostałych po osobach przesiedlających się do Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich;
- b) nieruchomości, które w związku z wojną lub okupacją zostały przeznaczone na specjalne cele ze zmianą rodzaju użytkowania (poligony, lotniska, zalesienie, drogi itp.), jeżeli utrzymanie tego rodzaju użytkowania nie leżało w interesie Państwa;
- c) wszelkich nieruchomości ziemskich za zgodą właściciela, bez wymogu formy aktu notarialnego;
- d) wszelkich nieruchomości ziemskich, które w toku przeprowadzania reformy rolnej zostały w terminie do dnia 1 sierpnia 1945 r. faktycznie rozparcelowane.

Właścicielom powyższych nieruchomości przysługiwało tytułem ekwiwalentu prawo otrzymania nieruchomości ziemskiej o równej wartości i jakości. Obciążenia nieruchomości ziemskich, ujawnione w księgach hipotecznych (gruntowych), były przenoszone, z prawem pierwszeństwa hipotecznego, na nieruchomości ziemskie, przyznane tytułem ekwiwalentu. Przepis ten nie dotyczył nieruchomości ziemskich pozostałych po osobach przesiedlających się do ZSRR.

Nieruchomości ziemskie, przejęte w myśl art. 1 Dekretu z 28 listopada 1945 r. o przejęciu niektórych nieruchomości ziemskich na cele reformy rolnej i osadnictwa, przechodziły również na własność Skarbu Państwa, na rzecz Państwowego Funduszu Ziemi i były rozdzielane w trybie przewidzianym w Dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej [2].

Do czasu wykonania reformy rolnej tymczasowy zarząd nad poszczególnymi obiektami przejętych nieruchomości sprawowały fachowe „siły rolnicze”, które przy pomocy komitetów folwarcznych obejmowały i zabezpieczały całość przejętego mienia.

3. Przeprowadzenie reformy rolnej

Spisy osób uprawnionych do korzystania z reformy rolnej na podstawie art. 1, ust. 2, pkt a) i b) dekretu z 1944 r., czyli właściciele gospodarstw karłowatych, mało-rolnych i średniorolnych, wykonywały gminne komisje reformy rolnej. Natomiast pełnomocnik gminny, w porozumieniu z komisją podziału ziemi, sporządzał spis wszystkich uprawnionych do uczestniczenia w podziale ziemi danego majątku, z wyszczególnieniem dla każdego z nich posiadanego przez niego obszaru ogólnego i obszaru użytków rolnych oraz ilości członków rodziny. Komisja podziału ziemi wybierana była na zebraniu uprawnionych w danej gromadzie, osobno dla każdej nieruchomości podlegającej parcelacji.

Za gospodarstwa karłowate przyjęto gospodarstwa o powierzchni poniżej 2 ha, za gospodarstwa małorolne – gospodarstwa od 2÷5 ha, zaś za gospodarstwa średniorolne, uprawnione do korzystania z reformy rolnej, uznano gospodarstwa od 5÷10 ha użytków rolnych, których posiadacze obarczeni byli liczną rodziną. Do korzystania z reformy rolnej uprawnieni byli także bezrolni, robotnicy i pracownicy rolni oraz drobni dzierżawcy, którzy prowadzili samodzielne gospodarstwo domowe, a praca na roli stanowiła dla nich zawód, będący głównym źródłem utrzymania.

Spośród uprawnionych pierwszeństwo do korzystania z reformy rolnej przysługiwało żołnierzom Wojska Polskiego, inwalidom wojennym oraz uczestnikom walk partyzanckich. Wyłączone od korzystania z reformy rolnej były osoby skazane prawomocnym wyrokiem za zdradę stanu, za dezercję lub uchylanie się od służby wojskowej, za pomoc udzieloną okupantom ze szkodą dla Państwa lub miejscowej ludności, względnie za inne przestępstwa, przewidziane w Dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 31 sierpnia 1944 r. o wymiarze kary dla faszystowsko-hitlerowskich zbrodniarzy... (Dz. U. R. P. Nr 4, poz. 16) oraz w Dekrecie Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 30 października 1944 r. o ochronie Państwa (Dz. U. R. P. Nr 10, poz. 50),

Po dokonaniu spisu uprawnionych powiatowi pełnomocnicy do wykonania reformy rolnej dokonywali faktycznego podziału ziemi, przy współudziale osób delegowanych przez Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych oraz gminnych pełnomocników reformy rolnej. Czynności formalnoprawne, jakich należało dopełnić w związku z dokonanym podziałem ziemi, określało rozporządzenie wykonawcze Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych (Dz. U. Z 1945 r. Nr 10, poz. 51). Podziału dokonywały gminne komisje reformy rolnej.

Obszar nowo utworzonych lub powiększonych gospodarstw uzależniony był od jakości gleby i stosunku miejscowego zapotrzebowania ziemi do będącego do dyspozycji zapasu ziemi, jednak nie mógł wynosić więcej niż 5 ha ziemi średniej jakości, a w przypadku gospodarstw ogrodniczo-warzywniczych nie mógł przekraczać 2 ha. Parcelacji nie podlegały m.in. (§ 44 rozporządzenia): szkółki leśne, szkółki drzew owo-

cowych, sady, cieplarnie, parki, plantacje wikliny i roślin lekarskich, pasieki, tereny łowieckie zwierząt futerkowych, wody otwarte i zamknięte, zabudowania dworskie i przemysłowe, zabytki historyczne, architektoniczne i osobliwości przyrody, tereny, na których były kamieniołomy, kopalnie minerałów użytecznych i źródła wód mineralnych, tereny niezbędne dla rozwoju istniejących zakładów przemysłowych, górniczych i hutniczych, torfowiska o powierzchni ponad 25 ha, grunty drobnych dzierżawców rolnych, do których miała zastosowanie ustawa z dnia 18 marca 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr 30, poz. 307) oraz nabywców z nieukończonych parcelacji wg art. 50 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr 1, poz. 1). Pozostawiano także część gruntów na cele szkolnictwa rolnego (§ 45 rozporządzenia).

Plan podziału posiadanego zapasu ziemi pomiędzy poszczególne gromady ustalał pełnomocnik powiatowy, w porozumieniu z poszczególnymi gminnymi komisjami reformy rolnej. Następnie pełnomocnik gminny na ogólnym zebraniu uprawnionych w danej gromadzie do korzystania z reformy rolnej, dokonywał wyboru komisji podziału ziemi, dla każdej nieruchomości podlegającej parcelacji.

Projekt podziału ziemi wykonywała komisja podziału ziemi, projekt zaś podziału inwentarza – gminna komisja reformy rolnej, przy fachowym udziale instruktorów rolnictwa. Przy opracowaniu projektu podziału ziemi kierowano się wysokością posiadanego zapasu ziemi, wielkością gospodarstw uprawnionych oraz zasadą, ażeby wszystkie kategorie uprawnionych, tj. bezrolni, właściciele gospodarstw karłowatych oraz małorolni i średniorolni z liczną rodziną, byli „nadzieleni ziemią”. W planach podziału pewną część ziemi zostawiono jako niepodzielną, „dla utrzymania wzorowych gospodarstw w interesie podniesienia poziomu gospodarki rolnej, dla szkół rolniczych i powszechnych, dla rozbudowy miast i innych ważnych zadań użyteczności publicznej”.

Dzielono również inwentarz żywy i martwy, przejęty z gospodarstw parcelowanych, z tym że najpierw zaspokajano potrzeby gospodarstw wzorcowych.

Faktycznego podziału ziemi, według zatwierdzonego projektu podziału, dokonywali mierniczy wydelegowani przez powiatowy urząd ziemski. W wypadkach braku odpowiedniej liczby mierniczych faktyczny podział mógł być przeprowadzony prowizorycznie na gruncie przez komisję podziału ziemi pod ogólną kontrolą mierniczego. Podział ziemi przeprowadzony na gruncie mógł być zmieniony przez komisję podziału ziemi jedynie po uzyskaniu na to zgody wojewódzkiego urzędu ziemskiego, udzielonej w porozumieniu z pełnomocnikiem wojewódzkim.

Po zatwierdzeniu projektu oraz po wydzieleniu działek na gruncie i podziale inwentarza pełnomocnik powiatowy z komisarzem ziemskim wprowadzali nabywców w posiadanie ziemi oraz wręczali im dokument nadania ziemi i inwentarza z podpisem pełnomocnika i komisarza ziemskiego. Dokument nadania stanowił tytuł własności nadanej działki i był podstawą dokonania późniejszego wpisu prawa własności w księgach hipotecznych, po uzyskaniu decyzji w przedmiocie klasyfikacji i szacunku gruntu.

Powiatowe urzędy ziemskie powoływały komisje do oszacowania przydzielonych działek i inwentarza, dla każdej gminy z osobna. Nabywcy kupowali ziemię po cenie równej wartości przeciętnego rocznego urodzaju z danego obszaru, dla ziemi trzeciej klasy, co stanowiło 15 cetnarów metrycznych żyta wg Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 16 marca 1935 r. w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich przymusowo wykupywanych przy przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1935 r. Nr 19, poz. 107). Należność mogła być regulowana w naturze żytem albo w gotówce, według ceny żyta na wolnym rynku. Na rok gospodarczy 1944/45 stanowiła ona 400 ówczesnych złotych za cetnar żyta. Należność spłacano w ratach. Pierwsza rata wynosiła 10% ceny kupna. Spłata reszty ceny kupna została rozłożona dla małorolnych i średniorolnych gospodarstw na 10 lat, dla bezrolnych – na 20 lat. Nabywcy mogli uzyskać odroczenie pierwszej wpłaty na trzy lata. Odroczenia udzielał powiatowy urząd ziemski.

Był to pierwotny sposób nabycia prawa własności ziemi. Nabywcy otrzymywali ziemię w stanie wolnym od wszelkich długów i ciężarów. Za dotychczasowe zadłużenie hipoteczne ponosił odpowiedzialność Skarb Państwa. Natomiast długi niezabezpieczone hipoteką nie obciążały Skarbu Państwa, z wyjątkiem należności za prace dokonane na rzecz przejmowanego majątku.

Jednak z dniem 5 kwietnia 1958 r. umorzono długi i ciężary, które były zabezpieczone na nieruchomościach ziemskich przejętych na własność Państwa, zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o umorzeniu niektórych długów i ciężarów (Dz. U. z 1958 r. Nr 17, poz. 72).

Jak już wspomniano wyżej, tytułem do wpisania na rzecz nabywcy w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nadanej działki był **dokument nadania** wraz z odpisem wykonanej decyzji właściwej władzy w przedmiocie klasyfikacji i szacunku działki, łącznie z szacunkiem przydzielonego nabywcy inwentarza. Wpis miał charakter deklaratoryjny. Jednocześnie z wpisaniem na rzecz nabywcy prawa własności działki wpisywane były w księdze hipotecznej (gruntowej) zobowiązania z tytułu niezapłaconej ceny kupna działki i inwentarza, a także ograniczenia w podziale i sprzedaży nowo utworzonych gospodarstw, wynikające z art. 13 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Wpisy w księdze hipotecznej (gruntowej) następowały na wniosek właściwego powiatowego urzędu ziemskiego. W wypadku zniszczenia ksiąg hipotecznych (gruntowych) wnioski o dokonanie wpisów, stanowiły podstawę rekonstrukcji ksiąg.

Do wpisu prawa własności nadanej działki na rzecz nabywcy nie były potrzebne dokumenty pomiarowe, przewidziane w przepisach o księgach hipotecznych (gruntowych). Wystarczał opis granic działki, dokonany na podstawie szkicu podziału i poświadczony przez powiatowy urząd ziemski – zgodnie z art. 3 Dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) pra-

wa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233). Jeżeli księga hipoteczna (gruntowa) była zniszczona lub gdy nieruchomość nie miała założonej księgi, to wniosek o wpis wraz z odpowiednimi dokumentami złożony we właściwym sądzie miał skutek wpisu do księgi i sąd wydawał z urzędu nabywcy działki dokument stwierdzający jego prawo własności.

4. Reforma rolna na terenach Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska

Reforma rolna na Ziemiach Odzyskanych i obszarze byłego Wolnego Miasta Gdańska prowadzona była na podstawie przepisów dekretu z 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, zarówno w zakresie pozyskania nieruchomości na ten cel, jak i podziału ziemi do 13 października 1946 roku.

W tym dniu wszedł w życie Dekret z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska [3]. Na mocy tego dekretu na tworzenie gospodarstw rolnych i działek osadniczych przeznaczono wszelkie nieruchomości ziemskie, z wyjątkiem tych, które stanowiły własność osób fizycznych, tworząc zapas ziemi. W przypadkach gospodarczo uzasadnionych możliwe było również włączenie do zapasu ziemi nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast, jeśli nieruchomości te mogły być docelowo wykorzystane dla produkcji rolnej. Wykaz nieruchomości położonych w miastach, a podlegających włączeniu do zapasu ziemi sporządzały powiatowe władze administracji ogólnej po zasięgnięciu opinii właściwych zarządów miejskich i władz planowania przestrzennego. Wykaz ten był przedstawiany wojewodzie, który podejmował decyzję o włączeniu nieruchomości do zapasu ziemi poprzez ogłoszenie w dzienniku wojewódzkim, co zastępowało doręczenie decyzji. Właścicielowi włączanej do zapasu ziemi nieruchomości przysługiwało odwołanie do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych. Do zapasu ziemi włączane były również lasy i grunty leśne o powierzchni do 25 ha. W szczególnych, gospodarczo uzasadnionych przypadkach, na podstawie porozumienia wojewody i właściwych dyrekcji lasów państwowych, do zapasu ziemi włączano i większe obszary lasów państwowych. Nieruchomości wchodzące w skład zapasu ziemi przechodziły na własność Państwa, o ile nie stanowiły już własności państwowej na mocy innych przepisów, i wchodziły w skład Państwowego Funduszu Ziemi.

Prawo własności nieruchomości wchodzących z skład zapasu ziemi ujawniano do dnia 30 października 1947 r. w istniejących księgach wieczystych zgodnie z omówionymi wcześniej dekretami z 1945 i 1946 roku o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Od tego dnia obowiązywał Dekret z 28 października 1947 r. o mocy

prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz. 410), na mocy którego utraciły moc prawną wszystkie księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości włączonych do zapasu ziemi i położonych poza granicami miast, zachowując jedynie znaczenie dokumentów z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów o mocy obowiązującej orzeczeń wydanych przez sądy niemieckie. Dla nieruchomości stanowiących zapas ziemi zakładano nowe księgi wieczyste w trybie przewidzianym przy zakładaniu ksiąg dla nieruchomości, których księgi zaginęły. Do czasu ich założenia urządzano i prowadzono zbiory dokumentów wg Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o urzędzeniu i prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w przedmiocie składania dokumentów (Dz. U. Nr 66, poz. 368). Na mocy przepisów dekretu o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska nabywcami gospodarstw (działek) mogli być obywatele polscy przybyli na obszar Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska w ramach akcji osiedleńczej, kierowani przez władze państwowe lub posiadający grunty rolne za zgodą władz państwowych. Dotyczyło to również osób stale zamieszkałych przed dniem 1 stycznia 1945 roku na obszarze Ziemi Odzyskanych, które uzyskały polskie obywatelstwo. Osoby ubiegające się o nabycie gospodarstwa rolnego musiały wykazać, że posiadają praktyczne przygotowanie do prowadzenia gospodarstwa rolnego (ogrodniczego) oraz że praca na roli stanowi ich główny zawód lub mają fachowe wykształcenie rolnicze.

Pierwszeństwo do otrzymania gospodarstwa przysługiwało m.in. żołnierzom i inwalidom wojska polskiego oraz uczestnikom walk partyzanckich, wdowom i sierotom po żołnierzach i uczestnikach walk partyzanckich, repatriantom oraz właścicielom gospodarstwa małorolnych i karłowatych, znajdujących się poza obszarem Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska. Nie mogły natomiast otrzymać gospodarstwa osoby skazane prawomocnym wyrokiem za: uchylanie się od służby wojskowej, zbrodnię lub zbrodnię wojskową, a także złe gospodarowanie przyznanym wcześniej gospodarstwem lub jego opuszczenie bez przekazania właściwej władzy.

Obszar użytków rolnych w gospodarstwach nadawanych w trybie dekretu [3], w zależności od warunków terenowych, klimatycznych i ekonomicznych, wynosił od 7 do 15 hektarów, a w przypadku gospodarstw hodowlanych dopuszczano nawet 20 ha. Wielkość gospodarstw ogrodniczych ograniczano do 5 ha, przy czym ograniczenie to nie dotyczyło istniejących już gospodarstw nasiennych i szkółkarskich, których obszar mógł wynosić do 20 hektarów.

W sprawach nadawania gospodarstwa (działki) wraz z inwentarzem żywym i martwym rozstrzygały powiatowe komisje osadnictwa rolnego. Termin i miejsce rozpoczęcia ich działalności podawany był do publicznej wiadomości w drodze obwieszczenia przez powiatową władzę administracji ogólnej. Powołano również do życia wojewódzkie komisje osadnictwa rolnego, do których właściwości należa-

ło orzekanie w sprawach odwołań od decyzji wydanych przez powiatowe komisje osadnictwa rolnego.

Wszczęcie postępowania o nadanie gospodarstwa (działki) następowało na pisemny wniosek strony. Jeżeli postępowanie o nadanie gospodarstwa (działki) było wszczęte na wniosek strony niebędącej posiadaczem tego gospodarstwa (działki), zawiadamiano o tym dotychczasowego posiadacza gruntu.

Wyznaczenie nabywcy gospodarstwa (działki) następowało w drodze orzeczenia powiatowej komisji osadnictwa rolnego, zwanego **aktem nadania**. Orzeczenie to, podpisane przez przewodniczącego komisji, którym był starosta, i co najmniej jednego członka, było wywieszane na okres 14 dni w urzędzie gminnym, a po tym okresie uznawano je za doręczone stronom i osobom zainteresowanym. Osoba, która otrzymała akt nadania gospodarstwa, miała prawo do objęcia tego gospodarstwa w posiadanie (łącznie z inwentarzem żywym i martwym) celem korzystania i pobierania pożytków. Na tym etapie postępowania możliwe było nadanie również gospodarstwa fizycznie niewydzielonego. W takim wypadku akt nadania wskazywał nieruchomości, z której grunty miały być wydzielone, oraz jakiemu obszarowi o przeciętnej jakości gruntów odpowiadać miał obszar nadanego gospodarstwa. Prawa wynikające z aktu nadania miały charakter osobisty, były niezbywalne i niedziedziczne. W razie śmierci osoby, która uzyskała akt nadania, jeżeli śmierć ta nastąpiła przed orzeczeniem o wykonaniu aktu nadania, członkowie rodziny mieli pierwszeństwo do otrzymania tego samego gospodarstwa. Osoba, która otrzymała akt nadania, była zobowiązana prowadzić swe gospodarstwo osobiście lub przez członków rodziny. Niezastosowanie się do tego warunku mogło skutkować cofnięciem aktu nadania. Możliwe było również zrzeczenie się nadanego gospodarstwa do czasu wydania orzeczenia o wykonaniu aktu nadania, z przekazaniem go właściwej władzy ziemskiej.

Przed przeniesieniem prawa własności nadanego gospodarstwa (działki) na nabywcę ustalana była w drodze odrębnego orzeczenia władz administracji ogólnej jego cena oraz granice. Granice gospodarstw opracowywano w tzw. projektach osiedleńczych. Przy ustalaniu powierzchni poszczególnych gospodarstw oraz projektowaniu rozmieszczenia osadników w budynkach mierniczy zasięgał opinii powiatowej komisji osadnictwa rolnego, do której kompetencji należało również akceptowanie gotowego projektu. Gospodarstwa były nabywane odpłatnie, za cenę odpowiadającą szacunkowi składników gospodarstwa. Szacunek gruntów ustalano w wysokości równej przeciętnemu, rocznemu urodzajowi z danego obszaru ziemi. Przykładowo, dla gruntów średniej jakości przyjęto 15 kwintali żyta z jednego hektara. Klasyfikację gleboznawczą oraz szczegółowy szacunek gruntów, budynków i inwentarza przeprowadzał mierniczy wyznaczony przez wojewódzką władzę administracji ogólnej lub inne wykwalifikowane osoby wyznaczone przez powiatową władzę administracji ogólnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministrów Rolnictwa i Reform Rolnych, Ziemi Odzyskanych oraz Administracji Publicznej

z dnia 22 listopada 1947 roku w sprawie norm obszarowych, szacunku, odliczenia od ceny na rzecz osadników wojskowych oraz opłaty należności za gospodarstwa, wydane na podstawie Dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 74, poz. 471). Należność za nadane gospodarstwo spłacono ratach rozłożonych na 20 lat, przy czym rozporządzenie przewidywało różne możliwości umorzenia części rat lub odroczenia terminu płatności w zależności od sytuacji danego osadnika.

Przeniesienie prawa własności nadanego gospodarstwa (działki) na nabywcę następowało, po ustaleniu ceny i granic gospodarstwa, w drodze orzeczenia władzy administracji ogólnej (starosty), zwanego **orzeczeniem o wykonaniu aktu nadania**. W orzeczeniu o wykonaniu aktu nadania wymieniano akt nadania, osobę nabywcy oraz przedmiot i warunki nabycia gospodarstwa (działki). Orzeczenie takie było ostateczne i stanowiło podstawę do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej.

Ponieważ na mocy Dekretu z 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska większość ksiąg wieczystych nieruchomości objętych akcją osiedleńczą utraciła moc prawną, do czasu ich założenia urządzano i prowadzono zbiory dokumentów. Odnośnie do nieruchomości już przekazanych przez Państwo osadnikom, zarządzane przez sąd złożenie dokumentów do zbiorów dokumentów miało wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, nie wyłączając rękojmi wiary publicznej. Do złożenia wniosku o założenie oraz wpis do księgi wieczystej były uprawnione władze administracji ogólnej (starosta). Do oznaczenia w księdze wieczystej nieruchomości objętej podziałem wystarczył, zaświadczony przez władzę administracji ogólnej, opis i szkic nieruchomości ze wskazaniem obszaru i granic. Jednocześnie z wpisaniem na rzecz nabywcy prawa własności wpisywano w księdze wieczystej zobowiązania z tytułu niezapłaconej ceny gospodarstwa, a wykreślano wszelkie ograniczenia i obciążenia ciężące na nadanej nieruchomości z wyjątkiem służebności grunтовых, których utrzymanie władza administracji ogólnej uznała za niezbędne.

Literatura

- [1] Dąbrowski Cz., Nowosielski E., Gruberska M.: *Postępowanie regulacyjne na ziemiach odzyskanych*. Instytut Wydawniczy Związku Mierniczych R.P., Warszawa 1948.
- [2] Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13.
- [3] Dekret 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 z późn. zm.