



Mirosław Kłusek¹

Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej w polskim prawodawstwie agrarnym, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i jego realizacji

Streszczenie

Problem zakresu pojęcia nieruchomości ziemskiej stał się aktualny po 1990 r., kiedy do organów administracji i sądów zaczęły napływać wnioski reprivatyzacyjne dawnych właścicieli nieruchomości ziemskich lub ich spadkobierców prawnych kwestionujące legalność i zgodność z dekretem PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej decyzji o upaństwowieniu. Orzecznictwo sądowe, a zwłaszcza Naczelny Sąd Administracyjny, przyjęło stanowisko, iż pod pojęciem „nieruchomość ziemska” z art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z 6 września 1944 r. należy rozumieć jedynie „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”. W świetle tego nieruchomościami ziemskimi są wyłącznie obiekty mienia nieruchomego, które mają charakter rolniczy.

Natomiast na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i jego realizacji była już znana i powszechnie stosowana definicja nieruchomości ziemskiej. Pod pojęciem „nieruchomość ziemska” rozumiano wtedy nieruchomość położoną poza granicami administracyjnymi miasta. Pojęcie nieruchomości ziemskiej było szerokie i obejmował: majątek ziemski, dobra rycerskie i dobra ziemskie. Nieruchomość ziemska w tym czasie była traktowana jako całość nierozdzielnie połączonych ze sobą części składowych: użytków rolnych, sadów, dróg, terenów zabudowanych, wód, lasów, torfowisk, inwentarza żywego i martwego itp. Nawet budynki nieposiadające pełnej przydatności gospodarczej dla gospodarstwa rolnego stanowiły integralną część nieruchomości ziemskiej.

Słowa kluczowe: reforma rolna, reprivatyzacja, nieruchomość ziemska, prawo rolne

¹ Dr hab. Mirosław Kłusek, prof. UR, Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, 31-120 Kraków, Al. Mickiewicza 21, e-mail: m.klusek@ur.krakow.pl

Wstęp

Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego (PKWN) o przeprowadzeniu reformy rolnej z 6 września 1944 r. był podstawowym aktem prawnym określającym główne kierunki i zasady przeprowadzenia reformy rolnej w Polsce po II wojnie światowej. Obecnie niektórzy dawni właściciele lub ich spadkobiercy oczekują od państwa rekompensaty w związku z przejętymi po II wojnie światowej nieruchomościami, według nich niezgodnie z prawem wynikającym z ustawy o reformie rolnej. Współcześnie podejmowanie decyzji dotyczących zwrotu ruchomości i nieruchomości lub wypłaty rekompensaty byłym właścicielom ziemskim lub ich spadkobiercom odbywa się na drodze administracyjnej lub sądowej, a w przyszłości ma być uregulowane przez ustawę reprivatyzacyjną. Naszym obowiązkiem jest, aby wydanie w tej sprawie jakichkolwiek decyzji zostało poprzedzone bardzo solidnymi badaniami zmierzającymi do ustalenia, czy pretensje byłych właścicieli ziemskich lub ich spadkobierców są słuszne w świetle postanowień dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Należy pamiętać, że reprivatyzacja odbywa się kosztem innych sfer budżetowych i wydane na ten cel środki nie zostaną przeznaczone na inne, także ważne i naglące cele (potrzeby). Musimy również pamiętać o tym, iż nie wolno dopuścić do naruszenia bezpieczeństwa finansów państwa, gdyż bezpieczeństwo to, podobnie jak własność, podlega ochronie konstytucyjnej (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Jedną z podstaw roszczeń byłych właścicieli ziemskich lub ich spadkobierców prawnych jest niejasność co do tego, jak w momencie wydania i realizacji dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej rozumiano pojęcie nieruchomości ziemskiej. Generalnie roszczenia wobec państwa byłych ziemian lub ich następców prawnych opierają się na współczesnej interpretacji tegoż pojęcia dokonywanej w ostatnich latach przez sądy.

Problem zakresu pojęcia „nieruchomość ziemska” stał się aktualny po 1990 r., kiedy do organów administracji i sądów zaczęły napływać wnioski reprivatyzacyjne dawnych właścicieli nieruchomości ziemskich lub ich spadkobierców prawnych kwestionujące legalność i zgodność z dekretem PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej decyzji o upaństwowieniu. Orzecznictwo sądowe, a zwłaszcza Naczelny Sąd Administracyjny (NSA), wielokrotnie poruszało tę sprawę. Największe znaczenie miało jednak orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego (TK) z 19 września 1990 r. (OTK W 3/89), w którym dokonano również wykładni

pojęcia nieruchomości ziemskiej z art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. TK stwierdził, że „intencją ustawodawcy było przeznaczenie na cele reformy rolnej tych nieruchomości lub ich części, które są lub mogą być wykorzystane na prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, sadowniczej”. Z przepisów tych nie wynika natomiast, ażeby na cele reformy rolnej były przeznaczane nieruchomości niemające takiego charakteru, a więc m.in. działki budowlane – niepozostające w funkcjonalnej łączności z gospodarstwem rolnym (Lichorowicz 2005: 1090).

Pojęcie nieruchomości ziemskiej przedstawione przez TK w uchwale z 19 września 1990 r. zostało zaaprobowane przez Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale siedmioosobowego składu z dnia 5 czerwca 2006 r. (ONSiWSA 2006, I OPS 2/06) Sąd Administracyjny, odnosząc się do uchwały TK, wskazał: „Według stanowiska przyjętego w tej uchwale pod tym pojęciem należy rozumieć nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym” (Kulicki 2016a: 580). Sąd Administracyjny podtrzymał swoje stanowisko kilka lat później. W uchwale z 10 stycznia 2011 r. (ONSiWSA 2011, I OPS 3/10) orzekł, że „przepis art. 2 ust. 1 lit. e dekretu z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej dotyczy nieruchomości ziemskich o charakterze rolniczym (Nieruchomościami ziemskimi są obiekty mienia nieruchomego, które mają charakter rolniczy)” (Kulicki 2016a: 580).

Przedstawiona powyżej uchwała TK pomimo wad i zastrzeżeń oraz utraty po 1997 r. mocy powszechnie obowiązującej (Kulicki 2016a: 579) w dalszym ciągu wywiera wpływ na orzecznictwo w kwestii definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej (Lichorowicz 2005: 1090). W związku z tym konieczne jest wyjaśnienie, jak w momencie wydania i realizacji dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej rozumiano pojęcie nieruchomości ziemskiej.

Kształtowanie się pojęcia nieruchomości ziemskiej w II Rzeczypospolitej

a. Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r.

Dla definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej w II Rzeczypospolitej kluczowym aktem prawnym jest rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r. regulujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (DzU 1919: 73/428). Należy za-

uważyć, że rozporządzenie to obowiązywało w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (DzU 1944: 4/17) i swoją moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu o obrocie nieruchomościami rolnymi (DzU 1957: 39/172) – wtedy również zastąpiono pojęcie nieruchomości ziemskiej nowym pojęciem – nieruchomości rolnej.

Niestety, ustawodawca w rozporządzeniu z 1 września 1919 r. nie sprecyzował dokładnie, co rozumie pod pojęciem „nieruchomość ziemska”, oprócz przeciwstawienia jej nieruchomości rustykalnej (chłopskiej). W tym celu na podstawie art. 11 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. zostało wydane 12 września 1919 r. rozporządzenie Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości zawierające przepisy wykonawcze do stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (MP 1919: 206). Przepisy te w art. 1 określały, co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomość ziemska”, stanowiąc, że jest to nieruchomość położona poza obrębem miast, „z wyłączeniem nieruchomości znajdujących się w rękach drobnych rolników, letnisk, willi podmiejskich, kolonii robotniczych, urzędniczych itp.” (Kłusek 2014: 17–18; MP 1919: 206).

W opinii niektórych prawników przepisy art. 1 rozporządzenia z 12 września 1919 r. wydanego przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości w kwestii stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r. określającego, co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, nie są ważne (Kaliński 2001: 128), gdyż zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r. (*Zbiór* 1922: 157–158), jako ogłoszone nie w Dzienniku Ustaw, a jedynie w Monitorze Polskim nie mają mocy powszechnej dla obywateli Państwa, a to ze względu na wymagania zawarte w ustawie z 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw (DzU 1919: 66/400).

Na podstawie poczynionych badań naukowych trudno się zgodzić z takim stanowiskiem. Według wybitnego znawcy prawa agrarnego prof. Władysława Jaworskiego przepisy wykonawcze z dnia 12 września 1919 r. miały moc powszechną dla obywateli państwa polskiego, z wyłączeniem poczynionych przez niego zastrzeżeń, które jednak nie odnosiły się do definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej (Jaworski 1928: 123). Jest to o tyle istotne, iż stanowisko Jaworskiego w tej sprawie pochodziło

z 1928 r., czyli kilku lat po orzeczeniu Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r., na które powołują się niektórzy prawnicy (Kłusek 2016: 47).

Podobnie i Sąd Najwyższy przez cały okres międzywojenny w żaden sposób nie podważał mocy obowiązywania przepisów wykonawczych z dnia 12 września 1919 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r., a jedynie w niektórych przypadkach nie akceptował pojedynczych jego przepisów, ale nigdy art. 1 mówiącego, co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej (Kłusek 2016: 48–56).

Kolejną wskazówkę, jak należy definiować pojęcie nieruchomości ziemskiej, stanowi rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z 27 maja 1921 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze województw nowogródzkiego, poleskiego i wołyńskiego oraz powiatów grodzieńskiego, białostockiego, białowieskiego i wołkowyskiego województwa białostockiego (DzU 1921: 52/325).

Mamy tutaj do czynienia z powtórzeniem przepisów art. 1 rozporządzenia z 12 września w kwestii stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r. Jest to zrozumiałe, gdyż rozporządzenie z 12 września 1919 r. nie mogło objąć ziem przyłączonych do Polski na podstawie pokoju i rozejmu podpisanego 12 października 1921 r. w Rydze (Kłusek 2016: 54–56).

Ponadto argumentem za traktowaniem przepisów wykonawczych z dnia 12 września 1919 r. jako w pełni obowiązujących jest ich umieszczenie w *Prawie hipotecznym*, Tom III: *Reforma rolna* w dziale „Tekst ustaw i rozporządzeń dotyczących obrotu ziemią” (Jaworski 1926: 39–44).

b. Akty prawne z lat 1922–1939

W badaniach nad definicją nieruchomości ziemskiej w dwudziestoleciu międzywojennym istotne okazały się akty prawne wydane w latach 1922–1939 dotyczące ustawodawstwa agrarnego i podatkowego.

Rodzaje nieruchomości ziemskich, jakie występują w prawodawstwie II Rzeczypospolitej, można odczytywać w postanowieniach ustawy z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (DzU 1926: 1/1). Zgodnie z nią, biorąc pod uwagę nieruchomości przeznaczone na cele

reformy, jak i z niej wyłączone, za nieruchomość ziemską uznano: nieruchomości ziemskie stanowiące własność Skarbu Państwa; majątki tzw. „martwej ręki” (duchowne, biskupie, kościelne, plebańskie, kapitulne, klasztorne); nieruchomości ziemskie innych kościołów i gmin wyznaniowych; nieruchomości ziemskie innych instytucji publicznych, z wyjątkiem samorządowych; ordynacje i nieruchomości ziemskie związane węzłem substytucji powierniczej lub innymi ograniczeniami własności, stale do tych nieruchomości przywiązanymi (Kłusek 2016: 59, 103).

Natomiast po potrąceniu z ogólnego obszaru posiadłości ziemskiej nieruchomości ziemskich danego właściciela niepodlegających obowiązkowi parcelacyjnemu: sadów (założonych przed 1 lipca 1925 r.), racjonalnie prowadzonych dróg, terenów zabudowanych, lasów i wód oraz pozostawionego właścicielowi wyłączenia rolniczego na podstawie art. 4 i 5 tejże ustawy, pozostały obszar wchodzący w skład nieruchomości ziemskiej stanowił zgodnie z tą ustawą nadwyżkę podlegającą obowiązkowi parcelacyjnemu (DzU 1926: 1/1). Z tego jasno wynika, że według art. 4 grudniowej ustawy o wykonaniu reformy rolnej nieruchomości ziemskie składała się z użytków rolnych, sadów, dróg, terenów zabudowanych i lasów. Ponadto ustawodawca, chcąc dokonać wyłączeń części nieruchomości ziemskiej spod działania ustawy, czyni to bardzo wyraźnie w art. 4 i 5 ustawy. Z tego należy wnioskować, że jeżeliby dekret PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z 6 września 1944 r. przewidywał, że nieruchomości ziemskie przejmowane w ramach tego dekretu nie będą w całości przechodziły na własność państwa, to takie wyłączenia byłyby bardzo wyraźnie uczynione, tak jak to miało miejsce w art. 4 i 5 ustawy z grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej. W dekrete PKWN brak przepisów mówiących, że pod działanie dekretu nie podpadają np. tereny pod zabudowaniami, parki, drogi, pałce, dwory itp. (Kłusek 2016: 60–61, 103–104).

Analizując postanowienia ustawy o przeprowadzeniu reformy rolnej z grudnia 1925 r. w kontekście nieruchomości ziemskiej jako całości nierozzerwalnie połączonych ze sobą części składowych, należy wspomnieć o przepisach zawartych w artykule 27 ustawy. Zgodnie z art. 27 „Cenę wykupu nieruchomości ziemskich, przymusowo wykupywanych, stanowi łączny szacunek gruntów, budowli, drzewostanów i wód oraz niezamortyzowanej części nakładów melioracyjnych, zmniejszony o wartość obciążających te nieruchomości serwitutów” (DzU 1926: 1/1).

Począwszy od stycznia 1926 r., co roku aż do 1939 r. na podstawie cz. 1 art. 19 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej ustalany był coroczny wykaz imienny nieruchomości ziemskich podlegających wy-

kupowi przymusowemu. Z wykazów imiennych wynikało, że użytki rolne stanowiły jedynie część nieruchomości ziemskiej przewidzianą do parcelacji, a pojęcie nieruchomości ziemskiej było szerokie i obejmowało: majątek ziemski, dobra rycerskie i dobra ziemskie (Kłusek 2016: 62–64, 104).

Kolejnymi aktami ustawodawstwa agrarnego tego okresu pomocnymi w definiowaniu pojęcia nieruchomości ziemskiej okazały się rozporządzenia: Prezydenta Rzeczypospolitej z 7 lutego 1928 r. o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych (DzU 1928: 16/119) oraz Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 16 marca 1935 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Skarbu w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich przymusowo wykupywanych przy przeprowadzaniu reformy rolnej (DzU 1935: 19/107).

Zgodnie z art. 1 rozporządzenia Prezydenta z 1928 r. pod pojęciem „nieruchomość ziemską” rozumiano nie tylko grunta rolne służące bezpośrednio do produkcji rolnej, ale także: lasy, wody, urządzenia gospodarcze, budynki, inwentarz żywy i martwy. Wszystko to w całości było nieruchomością ziemską (Kłusek 2016: 104).

Natomiast rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 16 marca 1935 r. regulowało, jak należy szacować, poszczególne części składowe nieruchomości ziemskiej: grunty, lasy, torfowiska, drogi, budynki, budowle, zakłady przemysłowe itp. Z przepisów zawartych w tym rozporządzeniu wynika, iż pod pojęciem nieruchomości ziemskich rozumiano nieruchomości składające się z wielu części składowych. Nawet budynki nieposiadające pełnej przydatności gospodarczej dla gospodarstwa objętego przymusowym wykupem stanowiły część składową nieruchomości ziemskiej, różniąc się od pozostałych części tejże nieruchomości tylko tym, iż szacunek obliczony w myśl ust. 1 należało odpowiednio obniżyć, nie więcej jednak niż o 30% (Kłusek 2016: 65–66, 104).

Cennych informacji dla definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej dostarczają nam również akty prawne dotyczące ustawodawstwa podatkowego. Ustawa z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego jednoznacznie stwierdza, że pojęcie nieruchomości ziemskiej jest tożsame z pojęciem majątku ziemskiego (DzU 1924: 73/714). Natomiast przepisy § 1 rozporządzenia Ministra Skarbu z 29 grudnia 1924 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych precyzowały rodzaje majątków (nieruchomości) ziemskich, których dotyczyła lipcowa ustawa (DzU 1925: 3/28): 1) majątki ordynackie (powiernictwa rodzinne, fideikomisów); 2) majątki ziemskie związane węzłem substytucji powierniczej (fideikomisowej); 3) majątki ziemskie, do których przy-

wiązane jest na stałe na mocy ustawy, statutów lub umowy ograniczenie w rozporządzaniu tymi majątkami jako do majątków martwej ręki, tj. majątków duchownych, biskupich, kapitulnych, klasztornych, plebańskich, kościelnych, cerkiewnych oraz majątków należących do gmin wyznaniowych, fundacji itp. (Kłusek 2016: s. 66–68, 105).

Dla rozważań w ustawodawstwie podatkowym również istotne okazały się: dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości (DzU 1936: 3/14) oraz rozporządzenie Ministra Skarbu z 20 kwietnia 1936 r. o wykonaniu dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej o podatku od nieruchomości (DzU 1936: 33/259).

W punkcie 2 artykułu 1 dekretu z 14 stycznia 1936 r. sprecyzowano, co oznacza, że budynki są związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym. W tym artykule wśród budynków gospodarczych przeznaczonych do celów gospodarstwa rolnego, ogrodniczego lub leśnego, budynków wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami zajętych na zakłady przemysłowe niepodlegające państwowemu podatkowi przemysłowemu, do budynków związanych z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym i leśnym zostały zaliczone: budynki mieszkalne zamieszkałe przez właścicieli lub dzierżawców gospodarstw rolnych, ogrodniczych lub leśnych, ich rodziny i domowników oraz przez osoby zatrudnione w gospodarstwie rolnym lub leśnym (Kłusek 2016: 68–71, 105).

c. Projekt Ministerstwa Reform Rolnych rozporządzenia Prezydenta RP o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich

Bardzo duże znaczenie dla ustalenia, w jaki sposób była definiowana nieruchomość ziemska przez prawników i instytucje państwowe w dwudziestoleciu międzywojennym, ma projekt Ministerstwa Reform Rolnych ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich oraz uwagi prawników i Okręgowych Urzędów Ziemskich odnoszące się do tegoż projektu (Pismo... 11 lipiec 1927, t. 433; „Przegląd Notarialny” 1928: 26–30). Projekt stwierdzał, iż „Wszelkie umowy (notarialne, sądowe i prywatne) mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskich w całości lub w części wymagają dla swojej ważności poprzedniego zezwolenia właściwego Urzędu Ziemskiego”. Natomiast w art. 2 bardzo dokładnie precyzował, co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomość ziemska”, mianowicie: „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy należy uważać nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miast” („Przegląd Notarialny” 1928:

26–30). Zamiarem Ministerstwa było uczynienie rozporządzenia Prezydenta obowiązującym na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego.

Z dniem ogłoszenia rozporządzenia o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich miały tracić moc ustawy i rozporządzenia, które w sposób bezpośredni i pośredni odnosiły się do pojęcia nieruchomości ziemskiej.

Okręgowe urzędy ziemskie nie kwestionowały zasadniczo art. 2. projektu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej w sprawie przenoszenia własności nieruchomości ziemskich. Wręcz przeciwnie, domagały się jego rozszerzenia o: tereny znajdujące się w granicach administracyjnych małych i średnich miast; grunty włościąńskie – nieruchomości znajdujące się w posiadaniu drobnych rolników (Kłusek 2016: 88–94, 107).

Jerzy Trammer na łamach „Przeglądu Notarialnego”, nawet przy szczegółowej analizie przepisów projektu, nie kwestionował definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej zawartego w art. 2. Zauważał jedynie, że obrót niektórymi rodzajami nieruchomości ze względu na ich przeznaczenie nie powinien być uzależniony od zezwolenia urzędów ziemskich. Jego zdaniem w przyszłej ustawie o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich z nakazu uzyskania zezwolenia na zbycie nieruchomości ze strony urzędu ziemskiego powinny zostać wyłączone nieruchomości leżące „wprawdzie poza granicami administracyjnymi miast, ale tuż poza tymi granicami, gdyż nieruchomości takie z natury rzeczy wobec naturalnego rozrostu miast przeznaczone są na sukcesywne zabudowanie i na wprowadzanie na nich gospodarstwa ogrodniczo-warzywniczego itd.” (Trammer 1928: 51–72). Urząd ziemski, ze względu na zakres swoich uprawnień i obowiązków, nie miał bowiem z tymi sprawami nic wspólnego (Trammer 1928: 51–72).

Pojęcie nieruchomości ziemskiej w momencie wydania i realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (1944–1950)

- a. Postępowania administracyjne z lat 1944–1950 wywołane realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej

Z dokumentacji archiwalnej dotyczącej prowadzonych postępowań administracyjnych z lat 1944–1950 wywołanych realizacją dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej wielo-

krotnie wynika, że po II wojnie światowej odwoływano się do pojęcia nieruchomości ziemskiej (Kłusek 2014).

W styczniu 1946 r. Gabinet Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych (MRiRR) uznał, że dla pojęcia nieruchomości ziemskiej w rozumieniu dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej właściwe jest tradycyjne określenie – wedle którego nieruchomością ziemską jest każda nieruchomość położona poza granicami administracyjnymi miast, gdyż „określenie to ma już tradycję i ugruntowane jest w świadomości prawnej społeczeństwa”. Natomiast za niewłaściwe uznał określenie oparte na kryterium przydatności produkcyjnej – wedle którego nieruchomością ziemską w rozumieniu dekretu są grunty, które najbardziej celowo można użytkować na cele produkcji rolnej lub z rolnictwem związanej (Pismo... 21 stycznia 1946, t. 420: 16; Kłusek 2014: 19–20, 111).

Następnie Wydział Prawny MRiRR w stanowisku z 11 października 1946 r. stwierdził, że dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej, stanowiąc w art. 2 ust. 1, iż „wszystkie nieruchomości ziemskie wymienione w punktach: b, c, d, e części pierwszej niniejszego artykułu przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości na własność Skarbu Państwa”, nie przewidywał żadnych wyjątków od tej zasady, które pozwoliłyby wyłączyć od przejęcia na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości zajęte na cele niezwiązane gospodarczo z rolnictwem. Podobnie artykuł 6 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. jeszcze raz wyraźnie potwierdzał, że na Skarb Państwa przechodzą nieruchomości ziemskie w całości wraz z budynkami i całym inwentarzem żywym oraz martwym. W opinii Wydziału Prawnego MRiRR wyjątek od ogólnej zasady przejmowania nieruchomości ziemskich w całości musiałby być wprowadzony wyraźnie w dekrete z 6 września 1944 r. (Opinia... 11 października 1946, t. 420: 112; Kłusek 2014: 25–26, 111–112).

W podobnym duchu wypowiadało się Biuro Kontroli przy Prezydium Krajowej Rady Narodowej. Zdaniem Biura Kontroli w myśl art. 6 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej nieruchomości ziemskie przechodzą na cele reformy rolnej wraz z budynkami i całym inwentarzem żywym i martwym. Nowela z 17 stycznia 1945 r., dokonując skreślenia słów „o charakterze rolniczym”, dobitnie dała wyraz intencji ustawodawcy wywłaszczenia ziemian z ich nieruchomości ziemskich wszelkiego rodzaju. Tę intencję potwierdza również zawartość artykułu 17 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Na jego mocy „wywłaszczeni właściciele lub współwłaściciele nieruchomości ziemskich (...) mogą otrzymać samodzielne gospodarstwa rolne poza obrębem powiatu, w którym znajduje się wywłaszczony majątek, wzgl. jeśli z tego prawa

nie skorzystają, będzie wypłacane im zaopatrzenie miesięczne w wysokości uposażenia urzędnika państwowego VI gr.”. Z tej formuły wyraźnie wynika, że jeżeli ustawodawca chciał wyłączyć jakieś nieruchomości ziemskie spod działania dekretu, nie przyznawałby innego gospodarstwa poza obrębem powiatu ani uposażenia urzędnika VI grupy (Opinia... 10 lipca 1946, t. 1516: 132; Kłusek 2014: 29–30, 112).

Dla nas jednak najważniejsza jest definicja prawna nieruchomości ziemskiej i jej argumentacja sformułowana pod koniec 1947 r. przez ministra rolnictwa i reform rolnych Jana Dąb-Kocioła. Minister stwierdził, że ustawodawca, używając określenia „nieruchomość ziemska” w art. 2. ust. 1 dekretu z 6 września 1944 r. „miał na myśli wszystkie nieruchomości położone poza granicami miast” (1516, Odpowiedź... listopad 1947, t. 1516: 133–134). Według niego za takim brzmieniem określenia użytego w dekrete przemawiają wyraźnie następujące okoliczności. Według pierwotnego tekstu art. 2 tego dekretu na cele związane z realizacją reformy rolnej zostały przeznaczone nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym. Zdaniem ministra, „gdyby przyjąć, że nie wszystkie nieruchomości poza granicami miast należą do nieruchomości ziemskich, to owo wyrażenie «nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym» byłoby pozbawione wszelkiej logiki”. Zupełnie nie byłoby wiadomo bowiem, co jest nieruchomością ziemską i co jest w szczególności nieruchomością ziemską o charakterze rolniczym. „Ustawodawca więc niewątpliwie posłużył się tradycyjną terminologią zastosowaną w przepisach prawa hipotecznego z 1818 r. (art. 162), rozróżniającą nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie”. Tu należy zauważyć, że terminologia z 1818 r. została powtórzona w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928 (DzU 1928: 53/510). Artykuł 1 uwaga 1 tegoż prawa stanowił, że tryb „zatwierdzania aktów, dotyczących przejścia lub obciążenia prawa własności na nieruchomości wiejskie obszaru do 60 dziesięcin (65,55 ha) włącznie i miejskie (t.j. w miastach i miasteczkach) do 20 000 złotych szacunkowych szacunku włącznie, o ile te nieruchomości nie mają już uregulowanej hipoteki, przewidziany jest niżej w art. 140a ustawy niniejszej”. Podobnie do pojęcia nieruchomości ziemskiej odnosił się art. 140a: „Wymienione w art. poprzednim akty, o ile dotyczą nieruchomości ziemskich do 60 dziesięcin (65,55 ha) przestrzeni, lub miejskich do 20 000 złotych włącznie”. Artykuł 1 uwaga 1 oraz art. 140a wyraźnie dokonują rozgraniczenia na nieruchomości ziemskie nazywane również wiejskimi oraz miejskie (t.j. w miastach i miasteczkach) (DzU 1928: 53/510). Ponadto minister zauważył, że identyczne pojęcie nieru-

chomości ziemskiej zostało zresztą przyjęte w dekrete z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarach Ziemi Odzyskanych oraz byłego Wolnego Miasta Gdańska. W art. 1 tego dekretu jest mowa o „nieruchomościach ziemskich”, natomiast w art. 2 o „nieruchomościach”, bez przymiotnika „ziemskie”, położonych w granicach administracyjnych miast. Podobnie jak w przypadku dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, tu również ma miejsce przeciwstawienie nieruchomości ziemskich nieruchomościom miejskim (Kłusek 2014: 27–29, 112–113).

b. Definicja pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w świetle najnowszych publikacji prawniczych

Dekret z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej nie zawiera definicji legalnej pojęcia nieruchomości ziemskiej, jednak w opinii Aleksandra Lichorowicza w momencie wejścia w życie dekretu, tj. 13 września 1944 r., była znana i powszechnie stosowana definicja nieruchomości ziemskiej wprowadzona przez przepisy wykonawcze do rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Lichorowicz 2005: 1087). To pojęcie nieruchomości ziemskiej z 12 września 1919 r. przyjęły i stosowały bez żadnych zmian w okresie międzywojennym przepisy o wykonaniu reformy rolnej, zwłaszcza dekret z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (DzU 1926: 1/1; Lichorowicz 2005: 1087).

Za tym, że ustawodawca w art. 2 dekretu z 6 września 1944 r. miał na uwadze nieruchomość ziemską w jej rozumieniu z 12 września 1919 r., Lichorowicz przytacza następujący argument: „w sytuacji gdy w danym porządku prawnym [istnieje] pojęcie prawne o zastanym, wynikającym z definicji legalnej znaczeniu, zaś ustawodawca ma zamiar wprowadzić je w nowym akcie prawnym w innym znaczeniu, podstawowe wymogi sztuki legislacyjnej zobowiązują go do tego, by zdefiniował on nowe znaczenie, w jakim używa to zastane już pojęcie; w przeciwnym wypadku interpretator ustawy ma prawo odczytywać to pojęcie w jego dotychczasowym znaczeniu” (Lichorowicz 2005: 1088).

Z tego wynika, że skoro w dekrete PKWN z 6 września 1944 r. ustawodawca użył pojęcia nieruchomości ziemskiej stosowanego w dwudziestoleciu międzywojennym i nie podał nowej, odmiennej od brzmienia z dnia 12 września 1919 r. definicji, to należy domniemywać,

iż miał on na myśli pojęcie nieruchomości ziemskiej w jego dotychczasowym znaczeniu (Lichorowicz 2005: 1088).

W podobnym duchu wypowiada się Szymon Fruba. Uważa on, że pojęcia użyte przez ustawodawcę winny być wykładane z uwzględnieniem systemu prawnego, który w tym czasie obowiązywał. Pojęcie nieruchomości ziemskiej było powszechnie stosowane zarówno w aktach prawnych II Rzeczypospolitej, jak i w aktach normatywnych wydanych po II wojnie światowej, co świadczy o powszechności posługiwania się tym terminem w tamtym czasie (Fruba 2012: 16). Dla okresu międzywojennego wskazuje on na przepisy wykonawcze z 12 września 1919 r. do tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r. Natomiast po II wojnie światowej wyjaśnienie pojęcia nieruchomości ziemskiej zawierało pismo ókólne Ministra Sprawiedliwości z 20 października 1948 r. (Fruba 2012: 16–17). W rozumieniu tego pisma pod pojęciem nieruchomości ziemskiej należy rozumieć wszystkie grunta, które nie podlegały przepisom ustawy z 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarze miast i niektórych osiedli (DzUMS 1948: 12). Ustawie z czerwca 1948 r. podlegały: nieruchomości znajdujące się w granicach administracyjnych miast i okręgów ochrony sanitarnej uzdrowisk o charakterze użyteczności publicznej; tereny przeznaczone na zespoły mieszkaniowe, place sportowe, parki, place publiczne itp. Wszystkie pozostałe nieruchomości, zdaniem ministra, stanowiły nieruchomości ziemskie. Definicja pojęcia nieruchomości ziemskiej przedstawiona w zarządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 20 października 1948 r. praktycznie pokrywała się z definicją zamieszczoną w § 1 rozporządzenia wykonawczego z dnia 12 września 1919 r. odnoszącego się do rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r., według której za nieruchomości ziemskie w rozumieniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. uznane były nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miast (DzUMS 1948: 12; Breyer 1948: 472).

Według Fruby na to, że pod pojęciem nieruchomości ziemskiej należy rozumieć wszystkie te nieruchomości, które są położone poza granicami administracyjnymi ówczesnych miast, wskazują również unormowania szeregu aktów prawnych, jak choćby artykuł 25⁴ ust. 1 ustawy z 6 maja 1945 r. o wyłączeniu ze społeczeństwa polskiego wrogich elementów (DzU 1945: 17/96), który stanowił, że „właścicielom, których nieruchomości ziemskie czy miejskie zostały przejęte w myśl art. 25¹, przysługuje prawo otrzymania tytułem ekwiwalentu nieruchomości ziemskiej czy miejskiej o równej wartości i jakości” (Fruba 2012: 20).

Mamy tutaj wyraźne odwołanie się do kryterium położenia danej nieruchomości, które decyduje, czy mamy do czynienia z nieruchomością ziemską. Podobne rozróżnienie znajduje się w dekreście z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarach Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (DzU 1946, nr 49, poz. 279). W dekrecie tym rozróżnia się nieruchomości ziemskie jako nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miast, natomiast pozostałe nieruchomości zostały określone mianem „nieruchomości” (Fruba 2012: 20).

c. Zastąpienie pojęcia „nieruchomość ziemska”
pojęciem „nieruchomość rolna”

Przedstawione powyżej ujęcie, zgodnie z którym nieruchomość ziemską należy traktować jako nieruchomość położoną poza granicami administracyjnymi gmin miejskich, występowało aż do 1957 r. we wszystkich aktach legislacyjnych z zakresu prawa rolnego. Dopiero ustawa z 13 stycznia 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi wprowadziła do prawa określenie nieruchomości rolnej. Pod tym określeniem rozumiano nieruchomości wykorzystywane na cele produkcji rolnej lub przeznaczone do użytkowania rolniczego zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego (Paliwoda 1976: 148–149; 1965: 147; Zielińska 1972: 1401–1402).

Nowe pojęcie nieruchomości rolnych było węższe od pojęcia nieruchomości ziemskiej. Wprowadzenie ograniczeń obrotu wszystkimi nieruchomościami ziemskimi, w tym również niemającymi charakteru rolnego, było po 1957 r. zbędne, gdyż przepisy zostały już uchwalone po wykonaniu dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej i w posiadaniu podmiotów niepaństwowych pozostały jedynie nieruchomości ziemskie o charakterze rolnym (Kulicki 2016a: 576).

Znaczenie i rozumienie pojęcia nieruchomości rolnej na przestrzeni dziesięcioleci ulegało zmianie. Obrazuje to zestawienie jego definicji legalnych przedstawionych w: ustawie z 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi (DzU 1950: 45/416); rozporządzeniu Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (DzU 1964: 45/304); art. 46¹ k.c. Według przepisów § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. nieruchomość uważa się za rolną, jeżeli jest lub może być

użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Do uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r. (OTK W 3/89) pojęcie nieruchomości rolnej określało to rozporządzenie Rady Ministrów. Natomiast sformułowanie art. 46 (DzU 1990: 66/396; OTK W 3/89) k.c. rozszerzało to określenie na całą działalność wytwórczą w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej (Fruba 2012: 26; Dmowski, Rudnicki 2003: s. 183). Definicja ta została ustalona głównie według kryterium przeznaczenia, podobnie jak definicja nieruchomości rolnej wcześniej określona.

Chociaż pojęcie nieruchomości ziemskiej zostało zastąpione pojęciem nieruchomości rolnej, to tych dwóch terminów nie można utożsamiać. Kluczowym argumentem jest tu zestawienie pojęć występujących w treści dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej: pojęcie „nieruchomość ziemska” jest zakresowo szersze od pojęcia „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”, natomiast to ostatnie jest zakresowo obszerniejsze od terminu „użytki rolne”, za które dekret PKWN uważa grunty orne, pastwiska, łąki, ogrody owocowe i warzywne. Z tego należy wnioskować, że pojęciu nieruchomości rolnej bardziej odpowiada pojęcie nieruchomości ziemskiej o charakterze rolniczym, na które składają się nieruchomości stanowiące użytki rolne oraz nieruchomości, które ze względu na swoje predyspozycje bez większych inwestycji mogą zostać przekształcone w użytek rolny, i nieruchomości, które ze względu na ścisły związek z produkcją rolniczą służą prowadzeniu rolniczej działalności produkcyjnej (Fruba 2012: 26–27).

d. Przejmowanie zespołów pałacowo-parkowych na cele reformy rolnej

Współczesne orzecznictwo, kierując się definicją nieruchomości ziemskiej sformułowaną przez Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 19 września 1990 r. (DzU 1990: 66/396; OTK W 3/89), jest zdania, iż części mieszkalne majątków ziemskich (zespoły pałacowo-parkowe, zespoły dworsko-parkowe, zespoły zamkowo-parkowe) nie podlegały przepisom dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „ustawodawca poprzez określenie nieruchomości przymiotnikiem «ziemskie» miał na względzie te obiekty mienia ruchomego, które mają charakter rolniczy”. Definicja ta została przyjęta i rozwinięta przez NSA w uchwale z 6 czerwca 2006 r. (ONSiWSA 2006, I OPS 2/06), która przesądziła, że części mieszkalne nieruchomości ziemskich nie mogły podlegać przejściu na własność państwa (Kulicki 2016b: 2).

Od 2008 r. sądy administracyjne w zasadzie jednolicie prezentują stanowisko, iż dwory, pałace, zamki wchodzące w skład nieruchomości ziemskiej nie podlegały dekretowi PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej². Część rezydencjonalna nieruchomości ziemskiej podlegała przejęciu na cele związane z realizacją reformy rolnej jedynie pod warunkiem występowania związków funkcjonalnych.

Trudno się zgodzić z taką interpretacją. Z zestawienia w art. 2 dekretu PKWN słów „nieruchomość” i w „całości” jasno wynika bowiem, że „przejęciu podlegały – bez żadnych wyłączeń – części powierzchni ziemskiej, które stanowiły jedność prawną (odrębny przedmiot własności), tj. prowadzono dla nich jedną księgę wieczystą” (Kulicki 2016b: 3). Za taką interpretacją przemawia przepis art. 2 ust 1 lit. e dekretu, który rozróżniał „powierzchnię ogólną nieruchomości ziemskiej” i „powierzchnię użytków rolnych nieruchomości ziemskiej” i mówił o przejęciu nieruchomości ziemskiej w granicach powierzchni ogólnej. Następnie przepisy dekretu z 24 sierpnia 1945 r. o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (DzU 1945: 34/204) stanowiły, że tytułem wpisu własności nieruchomości ziemskiej było zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego (WUZ), iż nieruchomość ta jest przeznaczona na cele związane z reformą rolną. Równocześnie wykreśleniu podlegały wszelkie ograniczenia własności oraz wszelkie obciążenia. Z przepisów tych jasno wynika, iż zaświadczenie dotyczyło całej nieruchomości i nie było przesłanki prawnej do pozostawienia przy dotychczasowym właścicielu części i założenia dla przejmowanej nieruchomości nowej księgi. Z brzmienia tych przepisów wynika, że zaświadczenie mogło dotyczyć jedynie całej nieruchomości; nie było możliwości pozostawienia części nieruchomości przy dotychczasowym właścicielu i założenia nowej księgi dla przejmowanej części. Ponadto „ograniczone prawa rzeczowe obciążały całą przejmowaną nieruchomość, a regulacja nakazująca wykreślenie obciążeń w całości byłaby nie do pogodzenia z przejęciem jedynie części tej nieruchomości” (Kulicki 2016b: 4).

O przejęciu w całości nieruchomości ziemskiej na własność państwa świadczą również artykuły 6 i 7 dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej. Art. 6 stanowił o objęciu zarządu państwowego nad nieruchomościami ziemskimi wymienionymi w art. 2 dekretu, włącznie z budynkami i całym inwentarzem martwym i żywym, oraz znajdujący-

² Wyjątek stanowi wyrok NSA z 1 października 2014 r., I OSK 1722/13, jednak również i on został uchylony wyrokiem NSA z 14 kwietnia 2015 r., I OSK 3179/14.

mi się na tych nieruchomościach ziemskich przedsiębiorstwami przemysłu rolniczego. Natomiast art. 7 mówił, iż po objęciu zarządu pełnomocnicy w terminie trzydniowym usuwali byłych właścicieli. Należy się zgodzić z opinią Tomasza Kulickiego, który uważa, że „Gdyby przy właścicielu ziemskim pozostawiono choć część nieruchomości, to «usuwanie» go byłoby nieracjonalne, pozbawiałoby go bowiem możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich do tej właśnie części” (Kulicki 2016b: 4).

Natomiast składniki majątkowe niepodlegające przejęciu na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej określał § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (DzU 1945: 5/51). Spod przejęcia zostały wyłączone m.in.: przedmioty służące do osobistego użytku właściciela majątku oraz członków jego rodziny (biżuteria, meble, ubrania itp.), jeżeli nie posiadały wartości muzealnej lub naukowej; zapasy żywności; zwierzęta i ptaki pokojowe. Z tego wynika, że pozostałe niewymienione rzeczy wraz z zabudowaniami przechodziły na własność państwa. Z kolei § 44 rozporządzenia wymienia szereg składników majątkowych, które nie podlegały podziałowi, m.in.: zabudowania dworskie i przemysłowe; zabytki historyczne i architektoniczne; niektóre rodzaje użytków rolnych (szkółki drzew owocowych, szkółki leśne, parki, inspekta, szklarnie, plantacje roślin lekarskich, plantacje wikliny, pasieki, chmielniki, sady, wody otwarte i zamknięte, tereny łowieckie zwierząt futerkowych); osobliwości przyrody, torfowiska i tereny, na których występowały kopaliny. Należy zatem stwierdzić, iż ww. składniki nieruchomości ziemskiej podlegały wcześniejszemu przejęciu, w przeciwnym razie § 44 byłby zbędny (Kulicki 2016b: 4–5).

Do podobnych wniosków prowadzi analiza przepisów dekretu z dnia 12 czerwca 1945 r. o przeniesieniu własności resztówek majątków rozparcelowanych na spółdzielnie Samopomocy Chłopskiej (DzU 1945: 27/162). Resztówki stanowiły części pozostałe z majątków rozparcelowanych na podstawie dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej. Z art. 2 ust. 1 oraz art. 4 dekretu z 12 czerwca 1945 r. wynika, że w skład resztówek wchodziły m.in.: budynki mieszkalne, sady, stawy rybne. Należało więc do nich zaliczyć części nieruchomości ziemskiej określane jako mieszkalno-reprezentacyjne, czyli zespoły dworsko-parkowe, pałacowo-parkowe i zamkowo-parkowe. Jeżeli przyjmiemy, że „władze państwowe mogły przenieść własność takiej resztówki na spółdzielnię Samopomocy Chłopskiej, to musiała ona już wcześniej stanowić wła-

sność Skarbu Państwa, który nabył ją – wraz z pozostałą częścią majątku – na podstawie przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej” (Kulicki 2016b: 5).

Kolejnym przykładem traktowania nieruchomości ziemskiej jako w całości podlegającej przepisom dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej są przepisy ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (DzU 1950: 9/87). Wydanie tej ustawy stanowiło realizację zawartej w art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej zapowiedzi odrębnego uregulowania zagadnienia nieruchomości związków wyznaniowych.

Zgodnie z ustawą z marca 1950 r. nieruchomości ziemskie związków wyznaniowych podlegały upaństwowieniu, przy czym art. 2 ust. 2 zastrzegł, że właściwy minister wyłączy spod przejęcia „miejsca przeznaczone do wykonywania kultu religijnego, jak również budynki mieszkalne stanowiące siedzibę klasztorów, kurii biskupich i arcybiskupich, konsystorz y i zarządów innych związków wyznaniowych – choćby budynki te lub miejsca stanowiły części nieruchomości podlegających przejęciu na własność Państwa” (DzU 1950: 9/87). Omawiana ustawa pozostawała w bezpośrednim związku z dekretem PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, który nie przewidywał podobnych wyłączeń, to znaczy, że na cele reformy rolnej przejmowane były również siedziby ziemiańskie. Jest to tym bardziej zasadne, że „pałace i dwory pełniły rolę zbliżoną do budynków kościelnych i klasztornych wyłączonych spod przejęcia (w obu przypadkach były to zabudowania reprezentacyjne, nierzadko zabytkowe, stanowiące swego rodzaju centrum, ośrodek nieruchomości ziemskiej)” (Kulicki 2016b: 6).

Zakończenie

W orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r. (OTK W 3/89) dokonano wykładni pojęcia nieruchomości ziemskiej z art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. TK stwierdził, że „intencją ustawodawcy było przeznaczenie na cele reformy rolnej tych nieruchomości lub ich części, które są lub mogą być wykorzystane na prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, sadowniczej”. Współczesne orzecznictwo, kierując się tą definicją pojęcia „nieruchomość ziemska”, jest zdania, iż części

mieszkalne majątków ziemskich (zespoły pałacowo-parkowe, zespoły dworsko-parkowe, zespoły zamkowo-parkowe) nie podlegały przepisom dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej. Część rezydencjonalna nieruchomości ziemskiej podlegała przejęciu na cele związane z realizacją reformy rolnej jedynie pod warunkiem występowania związków funkcjonalnych.

Trudno się zgodzić z taką interpretacją. Z przeprowadzonych badań wynika, iż w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i jego realizacji była znana i powszechnie stosowana definicja nieruchomości ziemskiej odbiegająca od sformułowanej przez TK. W tym czasie pod pojęciem nieruchomości ziemskiej rozumiano nieruchomość położoną poza granicami administracyjnymi miasta. Pojęcie to było zatem szerokie i obejmowało: majątek ziemski, dobra rycerskie i dobra ziemskie. Nieruchomość ziemska w tym czasie była traktowana jako całość nierozzerwalnie połączonych ze sobą części składowych: użytków rolnych, sadów, dróg, terenów zabudowanych, wód, lasów, torfowisk, inwentarza żywego i martwego itp. Nawet budynki niemające pełnej przydatności gospodarczej dla gospodarstwa rolnego stanowiły integralną część nieruchomości ziemskiej.

Następnie dekret PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, stanowiąc w art. 2 ust. 1, iż „wszystkie nieruchomości ziemskie wymienione w punktach: b, c, d, e części pierwszej niniejszego artykułu przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości na własność Skarbu Państwa”, nie przewidywał żadnych wyjątków od tej zasady, które pozwoliłyby wyłączyć od przejęcia na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości zajęte na cele niezwiązane gospodarczo z rolnictwem. Podobnie artykuł 6 dekretu jeszcze raz wyraźnie potwierdzał, że na Skarb Państwa przechodzą nieruchomości ziemskie w całości, wraz z budynkami i całym inwentarzem żywym oraz martwym.

Dekret PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z 6 września 1944 r., jeżeliby przewidywał, że nieruchomości ziemskie przejmowane w ramach tego dekretu nie będą w całości przechodziły na własność państwa, to takie wyłączenia byłyby bardzo wyraźnie poczynił, tak jak to miało miejsce np. w art. 4 i 5 ustawy z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej. W dekrecie PKWN brak przepisów mówiących, że pod działanie dekretu nie podpadają np. tereny pod zabudowaniami, parki, drogi, pałace, dwory itp. (Kłusek 2016: 60–61, 103–104).

Natomiast składniki majątkowe niepodlegające przejęciu na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej określał § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r.

w sprawie wykonania dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (DzU 1945: 5/51). Spod przejścia zostały wyłączone m.in.: przedmioty służące do osobistego użytku właściciela majątku oraz członków jego rodziny (biżuteria, meble, ubrania itp.), jeżeli nie posiadały wartości muzealnej lub naukowej; zapasy żywności; zwierzęta i ptaki pokojowe. Z tego wynika, że pozostałe niewymienione rzeczy wraz z zabudowaniami przechodziły na własność państwa. Z kolei § 44 rozporządzenia wymienia szereg składników majątkowych, które nie podlegały podziałowi, m.in.: zabudowania dworskie i przemysłowe; zabytki historyczne i architektoniczne; niektóre rodzaje użytków rolnych (szkółki drzew owocowych, szkółki leśne, parki, inspekta, szklarnie, plantacje roślin lekarskich, plantacje wikliny, pasieki, chmielniki, sady, wody otwarte i zamknięte, tereny łowieckie zwierząt futerkowych); osobliwości przyrody, torfowiska i tereny, na których występowały kopaliny. Wobec tego należy stwierdzić, iż ww. składniki nieruchomości ziemskiej podlegały wcześniejszemu przejściu, w przeciwnym razie § 44 byłby zbędny (Kulicki 2016b: 4–5).

Przedstawione powyżej ujęcie, zgodnie z którym nieruchomość ziemską należy traktować jako nieruchomość położoną poza granicami administracyjnymi gmin miejskich, występowało aż do 1957 r. we wszystkich aktach legislacyjnych z zakresu prawa rolnego. Dopiero ustawa z 13 stycznia 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi wprowadziła do prawa określenie nieruchomości rolnej. Pod tym pojęciem rozumiano nieruchomości wykorzystywane na cele produkcji rolnej lub przeznaczone do użytkowania rolniczego zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego (Fruba 2012: 24).

Zawarte w nowych przepisach pojęcie nieruchomości rolnych było węższe od pojęcia nieruchomości ziemskiej. Wprowadzenie ograniczeń obrotu wszystkimi nieruchomościami ziemskimi, w tym również niemającymi charakteru rolnego, było po 1957 r. zbędne, gdyż przepisy zostały już uchwalone po wykonaniu dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej i w posiadaniu podmiotów niepaństwowych pozostały jedynie nieruchomości ziemskie o charakterze rolnym (Kulicki 2016a: 576).

Chociaż pojęcie nieruchomości ziemskiej zostało zastąpione pojęciem nieruchomości rolnej, to tych dwóch pojęć nie można utożsamiać. Kluczowym argumentem jest tu zestawienie pojęć występujących w treści dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, a więc: pojęcia „nieruchomości ziemskie” i zakresowo szerszego pojęcia „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”, natomiast to ostatnie jest zakresowo obszerniejsze od terminu „użytki rolne”, za które

dekret PKWN uważa grunty orne, pastwiska, łąki, ogrody owocowe i warzywne. Z tego należy wnioskować, że pojęciu nieruchomości rolnej bardziej odpowiada pojęcie nieruchomości ziemskiej o charakterze rolniczym, na które składają się nieruchomości stanowiące użytki rolne oraz nieruchomości, które ze względu na swoje predyspozycje bez większych inwestycji mogą zostać przekształcone w użytek rolny, i nieruchomości, które ze względu na ścisły związek z produkcją rolniczą służą prowadzeniu rolniczej działalności produkcyjnej.

Na koniec należy zaznaczyć, iż orzeczenie TK z 19 września 1990 r. (OTK W 3/89), które całkowicie rezygnuje z zawartego tam kryterium położenia nieruchomości i zastępuje je kryterium przeznaczenia, czyli wykorzystania na cele produkcji rolnej, jest ostatnio krytykowane również w środowisku prawniczym.

Z taką argumentacją TK nie zgadza się Lichorowicz. Uważa on, że jeżeli intencją ustawodawcy było przejmowanie na cele reformy rolnej wyłącznie nieruchomości ziemskich o charakterze rolniczym, to nie dokonałby on w nowelizacji dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej (17 stycznia 1945 r.) usunięcia z tekstu art. 2 ust. 1 zwrotu „nieruchomości ziemskie o charakterze rolnym” i nie zastąpiłby go zwrotem „nieruchomości ziemskie” (Lichorowicz 2005: 1091). W związku z tym „w oparciu o argumentację użytą przez TK w orzeczeniu z dnia 19 września 1990 r. nie można w sposób zasadny i przekonujący przyjąć, że do pojęcia «nieruchomość ziemska» użytego w art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 6 września 1944 r. nie ma zastosowania jego definicja legalna z dnia 12 września 1919 r.” (Lichorowicz 2005: 1091; Kulicki 2016a: 579).

Krytycznie do uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r. odnoszą się również Fruba oraz Kulicki (Fruba 2012: 25; Kulicki 2016a: 579). Trybunał Konstytucyjny, dokonując wykładni pojęcia nieruchomości ziemskiej z art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, stwierdził, że „ustawodawca poprzez określenie nieruchomości przymiotnikiem «ziemskie» miał na względzie te obiekty mienia nieruchomego, które mają charakter rolniczy” (Fruba 2012: 25). Zaproponowana przez TK definicja łądząco przypomina definicję nieruchomości rolnej wyrażoną w art. 46¹ k.c., która została wprowadzona 1 października 1990 r. (DzU 1990: 55/321), tj. kilka dni po wydaniu omawianej uchwały. Tak więc Trybunał przyjął w zasadzie współczesną sobie definicję, abstrahując od specyficznych celów reformy rolnej, ustroju społeczno-gospodarczego polskiej wsi w 1944 r.,

a także od stanu prawnego obowiązującego w dniu wejścia w życie dekretu i stosowanej wówczas terminologii (Kulicki 2016a: 579).

Reasumując, trzeba stwierdzić, że uchwała opiera się w zasadzie jedynie na analizie tytułu dekretu i jego niektórych przepisów. Tymczasem wykładnia historycznych aktów wymaga również dodatkowych badań, takich jak źródła archiwalne, orzecznictwo sądowe, kontekst polityczno-społeczno-gospodarczy itp. (Kulicki 2016a: 579; Jastrzębski 2010: 111).

Literatura

- Archiwum Akt Nowych, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych (MRiRR) II, sygn. 420, Pismo Dyrektora Gabinetu Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych do Departamentu Przebudowy Ustroju Rolnego, 21 stycznia 1946 r. (Pismo... 21 stycznia 1946).
- Archiwum Akt Nowych, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych II, sygn. 420, Opinia Wydziału Prawnego Gabinetu Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych, 11 października 1946 r. (Opinia... 11 października 1946).
- Archiwum Akt Nowych, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych II, sygn. 1516, Odpowiedź ministra Rolnictwa i Reform Rolnych na pismo przewodniczącego Głównej Komisji do Spraw Upaństwowienia Przedsiębiorstw w Warszawie, listopad 1947 r. (Odpowiedź... listopad 1947).
- Archiwum Akt Nowych, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych II, sygn. 1516, Opinia Biura Kontroli przy Prezydium Krajowej Rady Narodowej, 10 lipca 1946 r. (Opinia... 10 lipca 1946).
- Archiwum Narodowe w Krakowie, Okręgowy Urząd Ziemski w Krakowie, sygn. 433, Pismo Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie do Ministerstwa Reform Rolnych, 11 lipiec 1927 r., brak paginacji jednostki (Pismo... 11 lipca 1927).
- Breyer S., 1948, *Obrót nieruchomościami ziemskimi (nowe zarządzenie Ministra Sprawiedliwości)*, „Przegląd Notarialny” nr 11–12.
- Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, DzU 1944, nr 4, poz. 17.
- Dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości, DzU 1936, nr 3, poz. 14.
- Dekret z dnia 12 czerwca 1945 r. o przeniesieniu własności resztówek majątków rozparcelowanych na spółdzielnie Samopomocy Chłopskiej, DzU 1945, nr 27, poz. 162.
- Dekret z dnia 24 sierpnia 1945 r. o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, DzU 1945, nr 34, poz. 204.
- Dekret z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, DzU 1946, nr 39, poz. 233, ze zm.
- Dmowski S., Rudnicki S., 2003, *Komentarze do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa.
- Fruba S., 2012, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej na gruncie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Kwartalnik Prawa Publicznego” nr 2.
- Jastrzębski R., 2010, *Wykładnia historyczna we współczesnej judykaturze*, „Przegląd Sądowy” z. 1.

- Jaworski W., 1926, *Prawo hipoteczne*, Tom III: *Reforma Rolna*, Kraków.
- Jaworski W., 1928, *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa.
- Kaliński M., 2001, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2000 r. IV SA 2528/98*, „Rejent” nr 12.
- Kłusek M., 2014, *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944–1950 wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, Kraków.
- Kłusek M., 2016, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej” w II Rzeczypospolitej Polskiej*, Kraków.
- Kulicki T., 2016a, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w rozumieniu dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” z. 3.
- Kulicki T., 2016b, *Przejmowanie zespołów pałacowo-parkowych na cele reformy rolnej*, „Palestra” poz. 38/A.
- Lichorowicz A., 2005, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego [w:] Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, red. L. Obiegło, W. Popiołek, M. Szpunar, Zakamycze.
- „Monitor Polski” (MP) 1919, nr 206 z 13 września 1919 r.
- Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (ONSAiWSA) 2006, I OPS 2/06, 2006, nr 5, poz. 123, LEX nr 193652.
- Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (ONSAiWSA) 2011, I OPS 3/10, nr 2, poz. 23, LEX nr 672624.
- Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego 1990, poz. 26, sygn. akt W 3/89 (OTK W 3/89).
- Paliwoda J., 1965, *Problematyka administracyjno-prawna w regulowaniu obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Studia Prawnicze” nr 6.
- Paliwoda J., 1976, *Problemy prawne uregulowań własności gospodarstw rolnych*, Warszawa.
- Pismo okólne Ministra Sprawiedliwości z 20 października 1948 r., DzUMS 1948, nr 12.
- „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, DzU 1945, nr 5, poz. 51.
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 16 września 1950 r. w sprawie sposobu określenia przyjmowanych na własność Państwa nieruchomości ziemskich w razie, gdy ich granice zostały zatarte, oraz trybu postępowania w przypadku, gdy właściciel nieruchomości jest nieznan, DzU 1950, nr 45, poz. 416.
- Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 20 kwietnia 1936 r. o wykonaniu dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej o podatku od nieruchomości, DzU 1936, nr 33, poz. 259.
- Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 29 grudnia 1924 r. wydane w porozumieniu z Ministrami: Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych w celu wykonania ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniami własności, w drodze sprzedaży tych majątków, DzU 1925, nr 3, poz. 28.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 stycznia 1935 r. wydane w porozumieniu z Ministrami Przemysłu i Handlu oraz Skarbu o trybie dokonywania licytacji publicznej ruchomości w postępowaniu upadłościowym, DzU 1935, nr 19, poz. 107, zm. DzU RP 1939, nr 7, poz. 37.

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 kwietnia 1928 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu przepisów hipotecznych obowiązujących na obszarach, na których obowiązuje rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z dnia 31 sierpnia 1919 r. dotyczące wprowadzenia ustroju hipotecznego, DzU 1928, nr 53, poz. 510.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 7 lutego 1928 r. o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych, DzU 1928, nr 16, poz. 119.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedzinienia gospodarstw rolnych, DzU 1964, nr 45, poz. 304.
- Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 roku normujące przeniesienie własności nieruchomości ziemskich, DzU 1919, nr 73, poz. 428.
- Rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 maja 1921 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normującego przeniesienie własności nieruchomości ziemskich na obszarze województw nowogródzkiego, poleskiego i wołyńskiego oraz powiatów grodzieńskiego, białostockiego, białowieskiego i wołkowyskiego województwa białostockiego, DzU 1921, nr 52, poz. 325.
- Trammer J., 1928, *Uwagi do projektu Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o przeniesieniu własności nieruchomości ziemskich*, „Przegląd Notarialny”, nr 1–2.
- Ustawa z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, DzU 1957, nr 39, poz. 172.
- Ustawa z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie związane ograniczeniami własności w drodze sprzedaży tych majątków, DzU 1924, nr 73, poz. 714.
- Ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o przejściu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego, DzU 1950, nr 9, poz. 87.
- Ustawa z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, DzU 1926, nr 1, poz. 1.
- Ustawa z dnia 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, DzU 1919, nr 66, poz. 400.
- Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922*, poz. 82.
- Zielińska A., 1972, *Głosa do Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1970 r. III CZP 35/70 (ONSCP 1971, nr 10, poz. 169)*, „Nowe Prawo” nr 9.

A definition of the notion of “real estate” in Polish agricultural regulations with specific reference to the terms of the decree of the PKWN of September 6 1944 on the implementation of agricultural reforms

Abstract

The scope of the notion of “real estate” became current in the years after 1990, when applications began to flow to administrative organisations and courts for the reprivatization of land from former owners or their heirs. These applications questioned the legality of the PKWN [Polish Committee of National Liberation] decree of 6th

September 1944 on agricultural reform and the decision to implement nationalisation. The judiciary, and especially the Supreme Administrative Court adopted the position that the notion of “real estate” mentioned in article 2. Act 1. Paragraph e) of the decree of the PKWN should be understood as referring specifically to “real estate of an agricultural nature”. In light of this ruling real estate is exclusively property of an agricultural nature.

However, on the basis of research, it is necessary to state that at the moment the decree of 1944 came into force there was a well-known and universally applied definition of “real estate”. Included within the concept of “real estate” was property located beyond the borders of municipal administrations. “Real estate” was a broad term and included: land assets, manor houses and landed property. During this period real estate was treated as an indivisible whole which combined: arable land, orchards, roads, built up areas, water, forests, peat bogs, livestock, and so on. Even buildings which were of little or no use to the agricultural economy were included within the parameters of real estate.

Key words: agricultural reform, reprivatization, real estate, agricultural law