

# Kazimierz Kałkowski

---

## O uprawnieniach repatriantów do ekwiwalentu za mienie nieruchomości pozostawione za granicą

---

Palestra 26/9-10(297-298), 50-54

---

1982

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

zresztą przeceniać sporów doktrynalnych, ponieważ w wielu wypadkach sprzeczne zapatrywania prowadzą do identycznych rozstrzygnięć. W ramach niniejszych rozważań, z konieczności fragmentarycznych, można poprzestać na zgłoszeniu jednej uwagi na ten temat. Jeżeli w rachubę wchodzi wina osoby trzeciej jako okoliczność egzoneracyjna, art. 433 k.c. jest nawet surowszy od innych przepisów przewidujących odpowiedzialność na zasadzie ryzyka. Powołanie się na winę osoby trzeciej tylko wówczas zwolni od odpowiedzialności, gdy zajmujący pomieszczenie nie mógł zapobiec jej działaniu.

KAZIMIERZ KALKOWSKI

## O UPRAWNIENIACH REPATRIANTÓW DO EKWIWALENTU ZA MIENIE NIERUCHOME POZOSTAWIONE ZA GRANICĄ

*Autor przedstawia rozwój prawodawstwa dotyczącego ekwiwalentu za mienie nieruchomości pozostawione przez repatriantów z ZSRR.*

### I

W sprawie repatriacji z ZSRR osób narodowości polskiej zawarte zostały specjalne umowy polsko-radzieckie. Jedną z takich umów, mianowicie umowa z dnia 25 marca 1957 r., w sprawie terminu i trybu dalszej repatriacji z ZSRR osób narodowości polskiej, jak również oświadczenie rządowe z dnia 20 sierpnia 1957 r. w sprawie wymiany dokumentów ratyfikacyjnych tej umowy zostały opublikowane.<sup>1</sup>

Wymieniona umowa z dnia 25 marca 1957 r. reguluje — w ramach poprzednio zawartych umów polsko-radzieckich — sprawę repatriacji, a z art. 4 tejże umowy wynika korzystanie przez repatriantów z określonych przywilejów. To, że umowy te traktują o ekwiwalencie, wynika z aktów normatywnych, o których mowa niżej.

### II

Nie został wydany akt normatywny, który by regulował sprawę ekwiwalentu w sposób specjalny i zupełny, tj. dla wszystkich repatriantów. Natomiast przy okazji normowania spraw nadania gospodarstw rolnych oraz spraw gospodarki terenami w miastach i osiedlach wprowadzone zostały w odpowiednich aktach normatywnych przepisy dotyczące w określonym zakresie ekwiwalentu. Omówimy je tu niżej pod punktami A i B.

A. Według art. 23 ust. 1 dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska<sup>2</sup> osobom, które w związku z wojną rozpoczętą we wrześniu 1939 r. utraciły gospodarstwa rolne na tych terenach Rzeczypospolitej Polskiej w jej granicach przedwojenn-

<sup>1</sup> Dz.U. z 1957 r. Nr 47, poz. 222 i 223.

<sup>2</sup> Dz.U. z 1946 r. Nr 49, poz. 279 z późn. zm.

nych, jakie nie weszły w skład obecnego obszaru Państwa, jeśli tylko osoby te stałe zamieszkiwały na tych terenach przed dniem 1 września 1939 r., jak również osobom, które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez Państwo Polskie mają otrzymać ekwiwalent w zamian za mienie pozostawione za granicą — zarachowuje się na pokrycie ceny nabycia gospodarstwa (działki) wartość utraconego (pozostawionego) gospodarstwa. Należy tu zaznaczyć, że zawarta w art. 23 ust. 2 omawianego dekretu delegacja dla Ministra Rolnictwa do wydania rozporządzenia wykonawczego w przedmiocie zarachowania mienia pozostawionego za granicą na pokrycie ceny nabycia gospodarstwa na Ziemiach Odzyskanych nie została wykorzystana.

Dekret z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym<sup>3</sup> dopuszczał w art. 13 zwolnienie repatriantów od obowiązku uiszczenia w całości lub w części ceny nabycia nieruchomości, jeżeli nieruchomości te zostały im nadane przed wejściem w życie dekretu albo jeżeli wniosek o nadanie im nieruchomości był złożony w ciągu 2 lat od wejścia w życie tego dekretu, tj. od dnia 29 kwietnia 1955 r. Termin ten został następnie w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r.<sup>4</sup> zastąpiony terminem „do dnia 31 grudnia 1957 r.”

Dalej — według art. 12 ust. 1 jednolitego tekstu dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r.<sup>5</sup> repatriantów, którzy stosownie do umów międzynarodowych mają otrzymać nieruchomości w zamian za nieruchomości pozostawione poza granicami Państwa, zwalnia się — bez rozrachunku i oszacowania — od obowiązku uiszczenia ceny nabycia nadanych im nieruchomości państwowych. Wymieniono przy tym również instrukcję Nr 5 Ministra Rolnictwa z dnia 1 września 1955 r. w sprawie zasad i trybu stosowania dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r.<sup>6</sup> Przepisy § 26 i nast. te same instrukcji normują sprawę zwolnień repatriantów od obowiązku zapłaty za otrzymane w kraju mienie. Jednakże przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego<sup>7</sup> ograniczyły prawo do omawianego ekwiwalentu w ten sposób, że:

- a) art. 14 uznał za wygasłe uprawnienia repatriantów nie wprowadzonych w posiadanie nieruchomości do dnia wejścia w życie tejże ustawy, tj. do dnia 5 kwietnia 1958 r.,
- b) art. 15 daje osobom (w tym także repatriantom), które użytkują te nieruchomości w dniu 5 kwietnia 1958 r., prawo do otrzymania państwowych nieruchomości rolnych na własność w drodze nadania na podstawie przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej<sup>8</sup> oraz dekretu z dnia 6 września 1946 r.<sup>9</sup> — przy czym od repatriantów ustawa wymaga wprowadzenia ich we władanie nieruchomości przez organa administracji rolnej — z wyjątkiem jedynie dzierżawców oraz osób użytkujących grunty na podstawie umów o zagospodarowaniu.

B. Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych,<sup>10</sup> uchylona przez art. 2 ustawy z dnia 19 kwietnia

3 Dz.U. z 1955 r. Nr 18, poz. 107.

4 Dz.U. z 1957 r. Nr 39, poz. 174.

5 Dz.U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78 z późn. zm.

6 Biuletyn Min. Roln. z 1955 r. Nr 14, poz. 70.

7 Dz.U. z 1958 r. Nr 17, poz. 71 z późn. zm.

8 Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.

9 Zob. wyżej przypis 2.

10 Dz. U. z 1957 r. Nr 31, poz. 132.

1969 r.,<sup>11</sup> zawierała w art. 8 ust. 2 delegację dla Rady Ministrów do określenia sposobu zaliczania — na pokrycie ceny nabycia domów i działek w kraju — wartości mienia pozostawionego na terenach, które nie weszły w skład PRL. Na mocy tej delegacji wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 lipca 1957 r., zmienione potem rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 8 marca 1967 r.<sup>12</sup>

Na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>13</sup> wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. w sprawie zaliczenia wartości mienia nieruchomości pozostawionego za granicą na pokrycie opłat z tytułu użytkowania wieczystego terenu i ceny sprzedaży położonych na nim budynków, które uchylilo wymienione rozporządzenie z dnia 8 marca 1967 r. (patrz wyżej przypis 12). Nowe rozporządzenie z dnia 18 maja 1970 r. zmienione zostało rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 sierpnia 1974 r., które dopuściło zaliczenie wartości mienia pozostawionego za granicą również na poczet ceny lokalu w domu wielomieszkaniowym nabytego od Państwa w okresie do końca 1976 r. Termin ten był trzykrotnie przedłużany, przy czym ostatnio — rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 marca 1981 r. — został on przedłużony do końca 1985 r. Publikację rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 r. z czterema jego zmianami wymieniam w jednym przypisie.<sup>14</sup>

Według art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach na pokrycie opłat za teren państwowy otrzymany w użytkowanie wieczyste oraz ceny sprzedaży położonych na nim budynków osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły majątek nieruchomy na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru Państwa, a które na mocy umów międzynarodowych zawartych przez Państwo mają otrzymać ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą — zalicza się wartość pozostawionego za granicą mienia nieruchomości. Zaliczenie wartości tego mienia następuje przy oddaniu w użytkowanie wieczyste jednej działki budowlanej z równoczesną sprzedażą jednego domu jednorodzinnego (lokalu w małym domu mieszkalnym), jeżeli działka jest zabudowana takim domem (lokałem), osobie uprawnionej lub łącznie wszystkim spadkobiercom tej osoby.

Omawiana ustawa przewiduje możliwość sprzedaży na rzecz osób fizycznych:

- a) domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych, przy czym liczba nabywających mały dom mieszkalny nie może być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w nabywanym domu (art. 14),
- b) w domach wielomieszkaniowych — poszczególnych samodzielnych lokali ich najemcom (art. 15a),

Przepisy art. 14 i 15a, normując w ogóle na rzecz osób fizycznych sprawę sprzedaży domów jednorodzinnych i lokali, stosują się, rzecz oczywista, także do repatriantów, jako osób fizycznych.

W kwestii omawianego tu ekwiwalentu należy stwierdzić, że w świetle wymienionych wyżej art. 14 i 15a prawo do tego ekwiwalentu jest ograniczone. Sprzedaż bowiem domów jednorodzinnych oraz małych domów mieszkalnych uzależniona jest od faktu posiadania przez Skarb Państwa takich domów do sprze-

<sup>11</sup> Dz. U. z 1969 r. Nr 11, poz. 86.

<sup>12</sup> Dz. U. z 1957 r., Nr 44, poz. 205; zm.: Dz. U. z 1967 r. Nr 9, poz. 40.

<sup>13</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.

<sup>14</sup> Dz. U. z 1970 r. Nr 13, poz. 118, z 1974 r. Nr 30, poz. 175, z 1976 r. Nr 41, poz. 241, z 1979 r. Nr 1, poz. 8 i z 1981 r. Nr 6, poz. 26.

daży, natomiast sprzedaż poszczególnych samodzielnych lokali w domach wielomieszkaniowych uzależniona została prawnie od najmu tych lokali przez repatriantów-najemców. Możliwość bowiem zaliczenia wartości mienia pozostawionego za granicą na poczet ceny lokalu w domu wielomieszkaniowym, nabytego od Państwa, przedłużona ostatnio do końca 1985 r., nie zmieniła sytuacji repatriantów nie będących najemcami lokali w domach wielomieszkaniowych, gdyż umowa, mocą której Skarb Państwa sprzedał pojedynczy wynajęty lokal mieszkalny w domu wielomieszkaniowym innej osobie fizycznej niż najemca tego lokalu, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).<sup>15</sup>

### III

Rekapitułując powyższe, chcę stwierdzić, że nie będzie chyba błędem, jeśli powiem, że otrzymanie ekwiwalentu przez repatriantów pozostawione zostało w znacznym stopniu szczęśliwemu przypadkowi, tj. odniesieniu do nieruchomości rolnych — przypadkowi ich posiadania (użytkowania), w odniesieniu do domów Skarbu Państwa — przypadkowi dostatecznej ich ilości na danym terenie, a w odniesieniu do lokali — przypadkowi ich najmu przez repatriantów.

Nie odpowiada to wcale wymaganiam sprawiedliwości. Żyją przecież repatrianci, którzy nie otrzymali ekwiwalentu bez żadnej winy ze swej strony, bo albo utracili posiadanie nieruchomości rolnych lub domów w miastach na rzecz ich właścicieli, którzy powrócili do kraju, albo też zabrakło dla nich domów Skarbu Państwa, albo wreszcie nie stali się najemcami mieszkań w domach Skarbu Państwa, bo przydzielone im zostały mieszkania w budynkach niepaństwowych. Są wśród nich i tacy repatrianci, którzy starając się o nabycie mieszkania na własność w domu Skarbu Państwa, otrzymali od terenowego organu administracji państwowej wezwanie do uprzedniego dokonania zamiany mieszkania. Ale trudno by tu było przytoczyć przykłady, w których terenowy organ administracji państwowej dopomógł repatriantowi, mimo jego prośby, we wskazaniu mu mieszkania w domu Skarbu Państwa, o które w drodze zamiany repatriant mógłby się starać.

Na szczególne zaś uwzględnienie zasługują ci repatrianci, którzy dotychczas ekwiwalentu nie otrzymali, a mieszkają w domach stanowiących własność osób fizycznych, bo nie będąc najemcami lokali w budynkach Skarbu Państwa, nie mają prawa nabycia lokalu z zaliczeniem wartości pozostawionego za granicą mienia na poczet ceny lokalu. Wobec tego w stosunku do tych repatriantów przepis przedłużający do końca 1985 r. możliwość zaliczenia wartości pozostawionego za granicą mienia na poczet ceny nabycia lokalu jest przepisem martwym, bo nie znajdującym zupełnie zastosowania. Mieszkając w domach stanowiących własność osób fizycznych, repatrianci ci narażeni są nieraz na różne przykrości. W domach tych dorosły dzieci właścicieli, które chciałyby zamieszkać w mieszkaniach zajętych przez repatriantów, a ci ostatni „ani nie umierają, ani nie wyprowadzają się” (takie to właśnie słowa dochodzą niejednokrotnie do uszu repatriantów). Dlatego też byłoby jak najbardziej słuszne przyznanie tym repatriantom i ich spadkobiercom funduszków na mieszkanie własnościowe w granicach wartości mienia pozostawionego za granicą, gdyż tylko w ten sposób można by w stosunku do wymienionych repatriantów uczynić realnymi umowy repatriacyjne w kwestii ekwiwalentu. Niejeden repatriant ma dzieci, którym chciałby pozostawić coś z tego,

<sup>15</sup> Wyrok SN z dnia 30.X.1978 r. II CR 364/78, OSPiKA z. 9/79, poz. C 164.

co uczciwie wypracował on, a nieraz i kilka poprzednich jego pokoleń.

Należy tu przy tym pamiętać, że chodzi o ekwiwalent, którego dotyczą umowy międzynarodowe, a nie o odszkodowanie wojenne.<sup>16</sup>

Oczywiście sprawa przyznania tytułem ekwiwalentu funduszków na mieszkanie własnościowe wymaga unormowania ustawą. Ustawa ta powinna wniesione na jej podstawie wnioski o przyznanie funduszków traktować jako wszczynające postępowanie oraz przewidywać zarazem możliwość zaskarżania do sądu administracyjnego decyzji administracyjnych w sprawach ustawą uregulowanych (art. 14 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy- Kodeks postępowania administracyjnego<sup>17</sup> i art. 196 § 3 k.p.a.<sup>18</sup>).

#### IV

Nie można nie rozumieć obecnych trudności gospodarczych naszego Państwa, o czym wszyscy dobrze wiemy. Skoro jednak powołane wyżej przepisy omawianego problemu ekwiwalentu całkowicie nie rozwiązały, to godzi się przypomnieć o najbardziej pokrzywdzonych repatriantach, którzy zostawiwszy mienie nieruchomości za granicą, nie mają dziś własnego mieszkania ani innego majątku, mimo że według umów międzynarodowych mieli otrzymać ekwiwalent, ale nie otrzymali go bez żadnej ze swej strony winy.

<sup>16</sup> Głosa S. Breyera do orzeczenia Sądu Wojewódzkiego we Wrocławiu z dnia 8.IX.1958 r. III Cr 979/58, OSPiKA z. 3/61, poz. C 83 (str. 172).

<sup>17</sup> Dz. U. z 1980 r. Nr 4, poz. 8.

<sup>18</sup> Dz. U. z 1980 r. Nr 9, poz. 26.

### FILIP ROSENGARTEN

## ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE A ODSZKODOWANIE

*Opracowanie to dotyczy wykładni art. 481 k.c., a w szczególności zagadnienia, czy odsetki za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c.) plus odszkodowanie przewidziane w art. 481 § 3 k.c. mogą przewyższać ogólną szkodę poniesioną przez wierzyciela wskutek opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego.*

#### I

W tezie orzeczenia z dnia 28 kwietnia 1958 r. 2 CR 460/57<sup>1</sup> Sąd Najwyższy, opierając się na przepisie art. 248 § 3 k.z., wyraził pogląd, że łączne odszkodowanie uzyskane z tytułu odsetek za opóźnienie i na zasadach ogólnych nie może przewyższać całej szkody majątkowej doznanej przez wierzyciela wskutek tego opóźnienia. W konkretnym wypadku Sąd Najwyższy, zmieniając wyrok sądu I instancji, zasądził na rzecz wierzyciela tytułem odszkodowania jedynie tę część szkody powstałej wskutek opóźnienia przez dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego, która nie znalazła pokrycia w zasądzonych odsetkach za opóźnienie.

<sup>1</sup> OSN/1959/2/59.