

## *Spis treści*

---

Przedmowa ( <i>Wojciech Roszkowski</i> ) .....	11
Słowo wstępne ( <i>Ryszard Pessel</i> ) .....	15
Wstęp .....	21
1. Zarys doktryn i podstawowe pojęcia związane z przemianami prawa własności w kontekście procesów reprivatyzacyjnych .....	29
1.1. Wprowadzenie .....	29
1.2. Doktryny .....	31
1.2.1. Funkcje i rodzaje doktryn politycznych .....	31
1.2.2. Doktryny konserwatywno-liberalne .....	37
1.2.3. Doktryny rewolucyjne .....	42
1.2.4. Doktryny reakcyjne .....	46
1.3. Własność .....	51
1.4. Nacjonalizacja .....	54
1.5. Denacjonalizacja .....	59
1.6. Renacjonalizacja .....	61
1.7. Obywatelizacja .....	62
1.8. Komunalizacja .....	63
1.9. Konfiskata .....	65
1.10. Wywłaszczenie .....	66
1.11. Prywatyzacja .....	69
1.12. Uwłaszczenie .....	72
1.13. Reprivatyzacja .....	74
1.14. Restytucja i odszkodowanie .....	79
1.15. Użytkowanie wieczyste .....	80

2. Przesłanki legalności prawnej aktów nacjonalizacyjnych .....	85
2.1. Wprowadzenie .....	85
2.2. Legitymizacja władz i legalność aktów nacjonalizacyjnych .....	87
3. Polska Centralna – przesłanki polityczne i podstawy prawne aktów nacjonalizacyjnych oraz związanych z nimi regulacji reprivatyzacyjnych ..	97
3.1. Wprowadzenie .....	97
3.2. Nacjonalizacja nieruchomości ziemskich .....	98
3.2.1. Reformy rolne w Polsce .....	99
3.2.2. Reforma rolna w Polsce na tle podobnych procesów w wybranych krajach Europy Środkowo-Wschodniej .....	113
3.3. Nacjonalizacja przemysłu i usług oraz majątków opuszczonych i porzuconych .....	125
3.3.1. Nacjonalizacja w Polsce na tle podobnych procesów w Europie .....	126
3.3.2. Nacjonalizacja w Polsce .....	135
3.4. Komunalizacja i nacjonalizacja gruntów warszawskich .....	171
3.5. Nacjonalizacja dóbr martwej ręki .....	178
3.6. Nacjonalizacja nieruchomości leśnych .....	186
3.7. Nacjonalizacja fundacji i dóbr kultury .....	189
3.8. Konfiskata majątku osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu państwa polskiego .....	193
3.9. Umowy indemnizacyjne .....	194
4. Ziemie Odzyskane – przesłanki polityczne i podstawy prawne aktów nacjonalizacyjnych oraz związanych z nimi regulacji reprivatyzacyjnych .....	199
4.1. Wprowadzenie .....	199
4.2. Przesłanki historyczne .....	202
4.3. Przesłanki kompensacyjne .....	213
4.4. Przesłanki reparacyjne (odszkodowawcze) .....	215
4.5. Przesłanki geopolityczne .....	225
4.6. Przewłaszczenie majątku na Ziemiach Odzyskanych z punktu widzenia prawa wewnętrznego .....	233
4.6.1. Nacjonalizacja .....	233
4.6.2. Prywatyzacja .....	236
4.7. Przewłaszczenie majątku na Ziemiach Odzyskanych z punktu widzenia prawa międzynarodowego .....	241
5. Kresy Wschodnie – przesłanki polityczne i podstawy prawne aktów nacjonalizacyjnych oraz związanych z nimi regulacji reprivatyzacyjnych ..	247
5.1. Przesłanki historyczne i polityczne problemu reprivatyzacji na Kresach Wschodnich .....	249
5.2. Nacjonalizacja na Kresach Wschodnich – polityczne i prawne podstawy aktów nacjonalizacyjnych. ....	254
5.3. Aktualne regulacje odszkodowawcze .....	261

6. Przyczyny braku kompleksowych regulacji reprivatyzacyjnych w Polsce po 1989 roku .....	271
6.1. Wprowadzenie .....	271
6.2. Przesłanki polityczne braku kompleksowych regulacji reprivatyzacyjnych w Polsce po 1989 roku na tle podobnych procesów w wybranych krajach Europy Środkowej .....	272
6.3. Projekty ustaw reprivatyzacyjnych w Polsce po 1989 roku .....	285
6.4. Krąg kulturowy a ochrona własności w kontekście zaspokajania roszczeń reprivatyzacyjnych .....	299
7. Wycena wartości majątku objętego roszczeniami reprivatyzacyjnymi .....	305
Podsumowanie .....	317
Bibliografia .....	329
Indeks osób .....	343
<i>Summary</i> .....	347

## *Przedmowa*

---

Kwestia własności jako podstawy sprawiedliwego porządku prawnego i sprawnie działającej gospodarki stanowi podstawowy problem od stuleci. Historia zna nie tylko wiele przykładów gwałtownych zmian prawa własności w wyniku wojen czy działań politycznych o charakterze rewolucyjnym (i kontrrewolucyjnym), jednak wszechogarniająca nacjonalizacja komunistyczna oraz kwestia reprivatyzacji po upadku systemu komunistycznego są szczególnym doświadczeniem niektórych państw Europy Środkowej i Wschodniej końca XX wieku. Choć znakomita większość elit politycznych tych państw – zarówno opozycyjnych w stosunku do dawnego systemu, jak i postkomunistycznych – uznała, że własność prywatna jest najlepszą podstawą systemu gospodarczego, w praktyce ostatniego ćwierćwiecza problem przywrócenia własności znacjonalizowanej przez komunistów okazał się niezwykle złożony i w wielu przypadkach nierozwiązany. Ponadto w polskiej debacie politycznej reprivatyzacja pojawiała się w postaci bardzo powierzchownej i często instrumentalnej.

Jest także charakterystyczne, iż debata prowadzona w Polsce nie przyniosła dotychczas kompleksowych opracowań naukowych. Jedną z przyczyn tego stanu rzeczy jest wspomniany polityczny charakter tej debaty, inną – niezwykle skomplikowanie problemu. Mamy tu bowiem do czynienia z trzema obszarami reprivatyzacji – utraconymi Kresami Wschodnimi, Polską Centralną oraz Ziemią Zachodnimi i Północnymi otrzymanymi po II wojnie światowej. Mamy też ponad siedemdziesiąt lat wielkich przemian politycz-

nych, a więc wojnę i okupację niemiecką oraz sowiecką, wraz ze związanymi z tym zniszczeniami, komunistyczne ustawy nacjonalizacyjne (niejednokrotnie naruszane przez samych komunistów), a także spontaniczną apropiację ze schyłkowych lat komunizmu. Przemiany te zaowocowały nieprawdopodobnym chaosem prawnym. Mamy także różne rodzaje roszczeń: ze strony dawnych właścicieli polskich i zagranicznych, w tym spadkobierców mienia żydowskiego, a także dawnych właścicieli będących obywatelami III Rzeszy, która wywołała II wojnę światową. Istnieje wreszcie kwestia sprawiedliwości oraz ustanowienia cywilizowanych norm prawnych w kontekście kosztów tej operacji, które mogą obciążyć współczesne państwo polskie i jego obywateli.

W analizie reprivatyzacji występuje zatem olbrzymia liczba problemów, których uwzględnienie wymaga jednoczesnego posiadania dużej wiedzy historycznej, prawniczej i politologicznej. Trudno się więc dziwić, że temat reprivatyzacji pojawiał się w Polsce ostatniego ćwierćwiecza często, ale jedynie w postaci krótkich, często polemicznych artykułów, a nie pełnego opracowania naukowego. Tym bardziej warto zasygnalizować pojawienie się pracy, która wypełnia tę lukę. Jej autorem jest Tomasz Luterek, z wykształcenia prawnik, a z praktyki zawodowej rzeczoznawca majątkowy o dziesięcioletnim już stażu w zakresie wyceny nieruchomości. Niniejsza książka jest owocem jego kilkuletnich badań zakończonych obroną doktoratu na podstawie tego tekstu.

W rozdziale pierwszym autor przytacza istniejące definicje podstawowych kategorii prawnych związanych z omawianą tematyką. Analizuje między innymi pojęcia własności, nacjonalizacji, komunalizacji, konfiskaty i wywłaszczenia, a także reprivatyzacji, reprivatyzacji i użytkowania wieczystego – swoistej konstrukcji prawa PRL-owskiego, będącej połączeniem własności państwowej i użytkowania prywatnego.

Interesujące uwagi dotyczące legalności aktów nacjonalizacyjnych po II wojnie światowej zawarł Tomasz Luterek w rozdziale drugim. Zauważył problematyczny legalizm konstytucji kwietniowej z 1935 roku w zestawieniu z zasadą efektywności oraz niekonstytucyjny charakter władz ustawodawczych komunistów po 1945 roku, ale także nie zaprzeczył, że akty prawne uchwalane przez te gremia były efektywne, choć niekonstytucyjne. Ostatecznie, nie bez racji, sytuację prawną dotyczącą własności w III Rzeczypospolitej określił mianem bałaganu. Wspomniał przy tym, że problemy z własnością cechowały także II Rzeczpospolitą, która musiała rozstrzygnąć kwestie własności osób nagradzanych w czasach zaborów za walkę z polskością, a tak-

że rekompensat dla Polaków poszkodowanych przez władze zaborcze. Nic może tak dobitnie nie dowodzi nieciągłości systemu politycznego i prawnego, będącej smutną cechą polskiej historii ostatnich 250 lat, jak perypetie z własnością.

Najważniejszym rozstrzygnięciem teoretycznym, jakie zapadło w III Rzeczypospolitej były wnioski z konferencji „Reprywatyzacja w systemie prawa” zorganizowanej w 1999 roku pod auspicjami rządu. Stwierdzono wówczas – i trudno się z tym nie zgodzić – że władze ustawodawcze Polski komunistycznej, a więc państwa niesuwerennego i niedemokratycznego, nie były podmiotami uprawnionymi do stanowienia prawa w imieniu narodu polskiego, ale że przepisy prawa przyjęte przez te władze należą do dwóch kategorii. Pierwszą określono jako „prawo niegodziwe”, drugą zaś stanowiły przepisy regulujące życie codzienne w sposób przyjmowany podobnie w krajach demokratycznych. O ile te ostatnie mogą być inkorporowane do systemu państwa demokratycznego i suwerennego, o tyle te pierwsze wymagają zasadniczej rewizji. Ponieważ akty nacjonalizacyjne komunistów nie przewidywały odszkodowania, autor zaliczył je – i słusznie – do kategorii „prawa niegodziwego”.

W kolejnych rozdziałach Tomasz Luterek szczegółowo omawia ustawy nacjonalizacyjne na wspomnianych trzech obszarach geograficznych: w Polsce Centralnej, na Ziemiach Zachodnich i Północnych (skrótowo nazywanych przez autora Ziemią Odzyskanymi) oraz na utraconych przez Polskę po II wojnie światowej Kresach Wschodnich. W rozdziałach tych punkt ciężkości położony jest na formalnych podstawach prawnych tych aktów nacjonalizacyjnych, a także na rozmiarach akcji i liczbie ich ofiar. W każdym przypadku, omawiając fakty, autor zastanawia się, w jaki sposób można by sobie poradzić z tym problemem. Szczególnie ciekawie przedstawia kwestię komunalizacji i nacjonalizacji gruntów warszawskich, które stanowią dziś zmoreę inwestorów, polityczne i moralno-prawne aspekty aktów nacjonalizacyjnych na Ziemiach Zachodnich i Północnych, a także najślabiej dotąd zbadane i mało znane akty nacjonalizacyjne na dawnych Kresach Wschodnich.

W tym ostatnim przypadku autor stawia sprawę jasno i wyraźnie: w obliczu bezprecedensowych zmian terytorialnych wynikłych z II wojny światowej poszkodowanymi były dwa państwa – Polska i Niemcy, tyle że Polska stała się ofiarą napaści niemieckiej, jak i przesunięcia granic. Jak zauważa Tomasz Luterek, niezależnie od zniszczeń wojennych i sowieckich rabunków, wartość gospodarcza terytoriów uzyskanych na zachodzie i pół-

nocy prawie trzykrotnie przekraczała wartość ziem utraconych na wschodzie. Niemniej ludność polska Kresów, zmuszona do ewakuacji na zachód, na mocy nieratyfikowanych umów między Polskim Komitetem Wyzwolenia Narodowego i rządami odpowiednich republik sowieckich utraciła majątek osobisty o ogromnej wartości, a rekompensatę za te straty musiało wypłacać państwo polskie w nowych granicach.

W przedostatnim rozdziale autor zastanawia się nad przyczynami braku kompleksowego, ustawowego rozwiązania problemu reprivatyzacji. Słusznie zauważa, że reprivatyzacja na drodze sądowej przyniosła pewne efekty, ale tylko w przypadkach jawnych naruszeń ustaw nacjonalizacyjnych przez ich autorów, czyli przez państwo komunistyczne. Prowadzi to do wypaczenia idei reprivatyzacji i oznacza nierówne traktowanie osób poszkodowanych. Za główną przyczynę braku ustawowej reprivatyzacji uważa autor brak nacisku społecznego, gdyż nie cieszyła się ona w III Rzeczypospolitej poparciem większości społeczeństwa. Ponieważ jedynymi beneficjentami komunistycznych aktów nacjonalizacyjnych byli chłopcy, a ich potomkowie stanowią znakomitą większość współczesnego społeczeństwa polskiego, trudno się dziwić, że sprawa reprivatyzacji nie znalazła się wśród priorytetów politycznych III Rzeczypospolitej. Autor dokonał przy tym ciekawego porównania osobowości dwóch charyzmatycznych przywódców transformacji Polski i Czechosłowacji – Lecha Wałęsy i Vaclava Havla – zauważając ich całkowicie odmienny stosunek do reprivatyzacji ze względu na pochodzenie społeczne. Ta personifikacja problemu wiele mówi o klimacie, w jakim toczyła się polityka wobec własności w obydwu krajach.

Ostatni rozdział pracy poświęcony jest problemowi wyceny majątku podlegającego ewentualnej reprivatyzacji. Z punktu widzenia praktycznego jest to rzeczywiście kwestia kluczowa. Nie zdradzę jednak czytelnikom, jaką metodę wyceny proponuje autor, zachęcając do lektury i refleksji. Warto ją podjąć, bo skoro własność prywatną uznaliśmy za zdrową podstawę gospodarki, to prędzej czy później reprivatyzacja może powrócić jako ważny temat polityczny. Przemawiają za tym argumenty natury moralnej, prawnej, ekonomicznej, społecznej oraz kulturowej, o których autor pisze w zakończeniu pracy.

## *Słowo wstępne*

---

Trafność ujęcia przez Tomasza Luterka reprivatyzacji jako problemu w kontekście zmian ustrojowych, które nastąpiły w Polsce po 1989 roku wynika między innymi z braku przeprowadzenia w kraju reprivatyzacji ustawowej, obejmującej wszystkie grupy poszkodowanych, które utraciły mienie wskutek przeprowadzonej nacjonalizacji, począwszy od 1944 roku (dekret o reformie rolnej). Reprivatyzacja – która stanowi przeciwieństwo pozbawienia własności – jako zjawisko gospodarcze, społeczne i prawne jest procesem złożonym. Autor zwraca uwagę na zróżnicowane znaczenie tego terminu w kontekście nacjonalizacji, denacjonalizacji, komunalizacji i uwłaszczenia. Zrozumienie istoty reprivatyzacji jest możliwe na gruncie nie tylko definiowania samego terminu „reprivatyzacja” w kontekście takich pojęć jak nacjonalizacja, ale w ujęciu dynamicznym – jako zjawiska wielowymiarowego, gdy krzyżują się wielorakie sprzeczne interesy. Analizując problem reprivatyzacji, autor wskazuje na występowanie sprzecznych interesów zwłaszcza w odniesieniu do kwestii odszkodowania za utracone mienie prywatne.

Roszczenia dawnych właścicieli, których pozbawiono własności, są przeciwstawne interesom tych, którzy władają przedmiotem roszczeń w dobrej wierze. Państwo w układzie omawianych interesów występuje co najmniej w podwójnej roli: jako adresat roszczeń, a także jako gwarant ładu społecznego oraz prawnego, w tym stabilności stosunków własnościowych.

Począwszy od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku przy każdej podejmowanej próbie ustawowego uregulowania reprivatyzacji przedstawiano i uzasadniano pogląd o różnorodnych korzyściach, jakie państwo polskie



odniosłoby w razie wprowadzenia ustawy reprivatyzacyjnej. Przedstawiano je na trzech płaszczyznach:

- ekonomicznej – reprivatyzacja sprzyja porządkowaniu praw własności będących fundamentalnym warunkiem sprawnego funkcjonowania gospodarki rynkowej; przywrócenie nieruchomościom naturalnych właścicieli jest warunkiem niezbędnym do zaistnienia prawidłowego rynku nieruchomości, co może mieć doniosłe znaczenie dla ożywienia gospodarczego (w tym inwestycji) oraz wzrostu stałego strumienia dochodów publicznych (podatki, opłaty);

- prawnej – przywrócenie obywatelom wiary w podstawowe wartości i zasady, które realizuje państwo, zwłaszcza w kwestii ochrony własności;

- moralnej – naprawienie (choćby częściowe) krzywd doznanych od państwa przez obywateli pozbawionych własności w wyniku nacjonalizacji.

Mając na uwadze wskazaną wyżej wielowymiarowość zjawiska reprivatyzacji, autor, omawiając w rozdziale pierwszym doktryny polityczne w kontekście własności oraz procesu reprivatyzacji, bardzo trafnie zauważa, że istotą problemu jest zderzenie doktryny komunistycznej – której fundamentem była nacjonalizacja mienia prywatnego w celach ideologicznych budowy ustroju komunistycznego opartego na własności społecznej – oraz doktryny liberalnej, czyli dwóch przeciwstawnych ujęć prawa własności. Warto jednak wskazać, jakie są tego skutki na płaszczyźnie prawno-społecznej. Otóż po dwudziestu pięciu latach transformacji ustrojowej akty nacjonalizacyjne nadal stanowią podstawę oceny prawnej decyzji nacjonalizacyjnych, a zatem wciąż obowiązują w systemie prawa Trzeciej Rzeczypospolitej. Reprivatyzacja znalazła się między dwoma krańcowymi biegunami: z jednej strony – obowiązującymi aktami nacjonalizacyjnymi, które w sposób bezprawny pozbawiły obywateli własności, z drugiej zaś – wymaganiami aksjologicznymi państwa prawnego, do którego pretenduje Polska.

Trzecia Rzeczpospolita nie wykreowała całkowicie odrębnego systemu prawa, w oderwaniu od korzeni systemu komunistycznego, który jasno określiłby zasady rozliczeń i odpowiedzialności za skutki nacjonalizacji spowodowane przez komunizm. Autor słusznie zwraca uwagę na problem legitymacji konstytucyjnej aktów nacjonalizacyjnych. Były one bezprawne, ponieważ struktury władzy faktycznej – które tworzyły Krajowa Rada Narodowa i Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego – nie miały legitymacji konstytucyjnej do ich stanowienia. Niezależnie od tego, że były bezprawne, miały wady formalne, które je dyskwalifikowały jako akty prawne. Niektóre

z nich, na przykład dekret o reformie rolnej, były kopią radzieckiego dekretu o ziemi.

Akty nacjonalizacyjne tworzyły narzędzie niszczenia struktur gospodarczych powojennej Polski. Zostały wymierzone w określone warstwy właścicieli ziemskich, przemysłowców, kupców, aptekarzy. Nieposłuszeństwo w wykonaniu tych aktów było zagrożone represjami karnymi, na przykład w dekrecie o lasach za przeszkadzanie w przejściu przez państwo lasów groziła kara pozbawienia wolności lub kara śmierci. Głównym problemem, z którym musimy się zmagać, jest sankcjonowanie po 1989 roku bezprawnych aktów nacjonalizacyjnych, które były narzędziem budowy państwa komunistycznego w sytuacji, gdy obecnie mamy do czynienia ze standardami państwa prawnego określonymi w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku. W konstytucji tej nie ma bowiem pozytywnej normy, która określałaby stosunek Trzeciej Rzeczypospolitej do kwestii odpowiedzialności za skutki bezprawnych aktów nacjonalizacyjnych wydanych w okresie komunistycznym. W preambule znajduje się jedynie ocena moralna naruszeń podstawowych wolności człowieka w okresie totalitaryzmu.

Z rozdziału szóstego, w którym autor analizuje przyczyny braku kompleksowych regulacji reprivatyzacji w Polsce po 1989 roku, wynika wprost pytanie, od odpowiedzi na które w jakimś stopniu zależy rozwiązanie problemu reprivatyzacji: kto ponosi odpowiedzialność za wydanie bezprawnych aktów nacjonalizacyjnych, których stosowanie łączyło się z nieuprawnionym pozbawieniem lub ograniczeniem prawa własności? Bez dokonania tego rodzaju konstatacji i oceny w odniesieniu do zasad odpowiedzialności za szkody spowodowane wydaniem bezprawnych aktów nacjonalizacyjnych fundamenty państwa prawnego budowanego po 1989 roku stają się wątpliwe.

Dlaczego zatem konsekwencje takiego stanu rzeczy miałyby ponosić wyłącznie Trzecia Rzeczpospolita, której obywatele bezpośrednio nie legitymizowali aktów nacjonalizacyjnych? Domniemanie zgody narodu (suwerena) na uchwalenie tego rodzaju aktów byłoby uproszczeniem zarówno formalnym, jak i materialnym. Odpowiedzialność Trzeciej Rzeczypospolitej za krzywdy wyrządzone przez poprzedni system nie może się opierać wyłącznie na podstawach prawnych. Naprawienie tamtych krzywd przez Trzecią Rzeczpospolitą należałoby oprzeć głównie na przesłankach moralnych i politycznych, wynikających z obowiązku dbałości o interesy własnych obywateli. Wydaje się, że jest to odpowiedź na postawiony trafnie przez autora

problem zasadności roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych przez właścicieli mienia utraconego w wyniku nacjonalizacji.

Rozwiązanie problemu reprivatyzacji na płaszczyźnie zarówno doktrynalnej, jak i praktycznej może nastąpić po dokonaniu generalnego obrachunku prawnego minionego okresu państwa komunistycznego. Zgodnie z fundamentalną zasadą prawa rzymskiego za szkody powinien odpowiadać sprawca. Trzecia Rzeczpospolita nie jest sprawcą szkód wyrządzonych dawnym właścicielom przez poprzedni system. Powinna jednak rozliczyć skutki bezprawnych aktów nacjonalizacyjnych (dokonać oceny prawnej odpowiedzialności politycznej i prawnej tamtego systemu z punktu widzenia obowiązujących standardów państwa prawnego).

Jednocześnie należałoby uznać, że ze względu na ważne wartości konstytucyjne nie ma możliwości zniesienia skutków tych aktów. Trzecia Rzeczpospolita nie ma obowiązku prawnego dokonania za PRL naprawy wyrządzonych szkód dawnym właścicielom. Obowiązek zadośćuczynienia może wynikać z nakazów moralnych i politycznych w stosunku do swoich obywateli pokrzywdzonych w wyniku pozbawienia ich własności. W 1991 roku Polska dokonała już takiego aktu w stosunku do osób represjonowanych za działania na rzecz niepodległego państwa w *Ustawie z 23 lutego 1991 roku o uznaniu za nieważne orzeczeń wydanych wobec osób represjonowanych za działalność na rzecz niepodległego bytu Państwa Polskiego* (autor omawia przepisy tej ustawy w rozdziale trzecim). Forma dokonania zadośćuczynienia (nie odszkodowania) jest uzależniona od wielkości oraz wartości zasobów majątkowych (finansowych) przeznaczonych na ten cel przez Skarb Państwa.

Niewątpliwie należy się zgodzić z wyodrębnieniem przez Tomasza Luterka problematyki Ziem Odzyskanych. Jest to bowiem istotne ze względu na kontekst międzynarodowy, a przede wszystkim roszczenia odszkodowawcze podnoszone przez środowiska wysiedlonych Niemców w stosunku do Polski. Stanowi to odrębny problem w odniesieniu do komunistycznej nacjonalizacji.

Pragnę zwrócić szczególną uwagę na rozważania Tomasza Luterka zawarte w rozdziale siódmym, poświęconym problematyce wyceny wartości majątku objętego roszczeniami reprivatyzacyjnymi. Autor przeprowadził w nim profesjonalną analizę wyceny wartości majątku, którego miałyby dotyczyć ewentualne regulacje reprivatyzacyjne, między innymi wpływu różnych czynników na zmiany wartości nieruchomości w czasie. Odnosząc prowadzone rozważania do analizy wartości roszczeń reprivatyzacyjnych, słusznie

zwraca uwagę na konieczność przeprowadzenia rozróżnienia między wartością roszczeń a wysokością zadośćuczynienia (rekompensaty) za utracone nieruchomości. Zdaniem Tomasza Lutereka punktem wyjścia powinno być ustalenie stanu prawnego nieruchomości z dnia przejęcia, czyli stanu ujawnionego w księgach wieczystych i innych dokumentach, które określają położenie oraz przeznaczenie nieruchomości. Jeżeli na przykład w chwili przejęcia na podstawie aktów nacjonalizacyjnych nieruchomość miała charakter rolny, powinna być określona jej wartość według przeznaczenia z daty przejęcia. Poszukując wskaźników najbardziej zbliżonych do odtworzenia wartości przejętej nieruchomości, autor proponuje określanie wartości przejętej nieruchomości na podstawie cen z lat 1989–1991 jako momentu pokojowego ustalania wartości nieruchomości wynikającego z faktu rozpoczęcia procesu transformacji własnościowej w Trzeciej Rzeczypospolitej oraz innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Koncepcja ta jest zbieżna z aktualnym orzecnictwem sądowym w zakresie ustalania stanu prawnego nieruchomości (przeznaczenie nieruchomości z daty przejęcia), jednak odszkodowanie jest określane na podstawie cen obowiązujących z daty orzekania. Należy docenić wysiłek twórczy autora w tym względzie, ponieważ kwestia wysokości oraz podstawy ustalenia rekompensaty za mienie utracone w wyniku nacjonalizacji jest fundamentalna dla byłych właścicieli.

Wnioski autora wskazują na złożoność procesu reprivatyzacji oraz jego uwarunkowania polityczno-społeczne. Tomasz Luterek opowiada się za potrzebą ustawowego uregulowania skutków nacjonalizacji między innymi ze względu na zjawiska patologiczne występujące w obrocie roszczeniami reprivatyzacyjnymi obciążające Skarb Państwa, a pośrednio również podatników.

Warto zwrócić uwagę, że autor proponuje konkretne rozwiązania zwłaszcza w kwestii wyceny roszczeń reprivatyzacyjnych, pozostawiając ustawodawcy rozwiązanie problemu wysokości zadośćuczynienia za mienie przejęte wskutek nacjonalizacji. Należy także jeszcze raz podkreślić, iż roszczenia reprivatyzacyjne mogą być zrekompensowane w formie ustawowej przez Skarb Państwa na zasadzie pomocy swoim obywatelom, którzy ponieśli szkody w wyniku nacjonalizacji. Trzecia Rzeczpospolita nie jest bowiem sprawcą szkód wyrządzonych byłym właścicielom znacjonalizowanego mienia.

*Ryszard Pessel*