

חוות דעת

נושא חוות הדעת: אפשרויות השבת רכוש בפולין לאור המצב המשפטי הנוכחי.

המזמין: ארגון עובדי כפייה תחת השלטון הנאצי ע"י מר זיגי בריל.

נותנת חוות הדעת: מריולה האוול-טוקר, עו"ד (מספר רישיון 14750)

כתובת משרדה: דרך בן גוריון 1, (מגדל ב.ס.ר 2), בני-ברק 51-201

הכשרה מקצועית

הח"מ הינה בעלת תואר שני במשפטים, מאת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת יגילוניה בקרקוב, (UNIVERSITA JAGIELLONIA), פולין (שנת סיום 1989), וכן חברה בלשכת עורכי הדין בישראל משנת 1991.

החל משנת 1995 – הח"מ הינה עורכת דין עצמאית המנהלת משרד משלה, עוסקת בעיקר בהיבטים שונים של הדין הפולני ובין השאר נותנת חוות דעת בעניין החוק הפולני, בפרט בדיני עיזבונות ו/או דיני אישות (התרת נישואין). למשרד סניף בקרקוב, פולין.

פרסומים

פרק בספר "ירושה בארץ ובעולם", הוצאת אוצר המשפט, שנת 2007, הפרק: על הדין הפולני.

חוות דעת זו ניתנת לשימוש המזמין בלבד. כל פרסום של חוות דעת זו ברבים, לרבות באמצעות אתר אינטרנט של המזמין, כל העתקה או העברת התוכן, או ציטוט מתוך חוות דעת זו, ייעשו אך ורק תוך ציון מקור המידע ושמה של הח"מ.

מבוא

חוות דעת זו עוסקת בנכסי דלא נידי בפולין (בשטחיה היום), אשר עד פרוץ מלחמת העולם השנייה היו בבעלות פרטית של יהודים ולאחר תום המלחמה הם הולאמו ו/או הופקעו על ידי השלטון הקומוניסטי מבלי שבעליהם קיבלו פיצוי כלשהו עבורם וגם בנכסים אשר לגביהם לא ניתן צו הלאמה ו/או הפקעה ושמות בעליהם עדיין רשומים בספרי המקרקעין הישנים, אך הנכסים מוחזקים בידי המדינה ו/או רשויות מקומיות. חוות דעת זו אינה מתייחסת לנכסים

Our branches in Poland:

אחרים כגון מיטלטלין, כספים, פוליסות ביטוח וכיו"ב, הואיל ועל פי הדין הפולני לא ניתן לקבל פיצוי כלשהו בגין נכסים אלו.

לאחר תום מלחמת העולם השנייה, עם עליית הקומוניסטים לשלטון בפולין, הממשל החדש הוציא מספר חוקים ותקנות על פיהם נעשתה הלאמה ואו הפקעה של רוב הנכסים הפרטיים בפולין, בדרך כלל ללא מתן כל פיצוי. חוקים אלו, אשר יפורטו בהמשך, ייקראו להלן לשם הקיצור: "חוקי הלאמה".

יצוין ויודגש כי "חוקי הלאמה" הללו לא כוונו אל רכוש של יהודים בלבד, כמקובל לחשוב, אלא הם הופעלו כנגד כל בעלי הרכוש הפרטי בשטח פולין בגבולותיה אחרי 1945, דהיינו כלפי יהודים, גרמנים (לצורך העניין) ופולנים כאחד.

1. חוקי הלאמה בעבר

1.1 **פקודת הרפורמה החקלאית [Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej] מיום 6.9.1944, פורסם: Dz.U 1946. 49.279** ותקנות שהוצאו בהתאם לפקודה זו.

על פי פקודה זו הולאמו ללא פיצוי אדמות חקלאיות ששטחן מעל 500,000 מ"ר (50h) או חוות ששטחן הכולל [אדמות חקלאיות, שדות, יערות, מגורים וכיו"ב] מעל 1,000,000 מ"ר (100 h). שטחים אלו חולקו בין תושבי כפרים או אוחדו לחוות חקלאיות בבעלות המדינה.

1.2 **חוק על העברת ענפי תעשייה בסיסיים לטובת המדינה**

Ustawa o przejeciu na wlasnosc Panstwa podstawowych galezi gospodarki narodowej מיום 3.1.1946 פורסם [Dz.U 1946.71.389], תקנות וצווים אשר הוצאו על פיו. זהו חוק אשר איפשר הלאמת ענפי תעשייה, הן גדולים והן קטנים יותר, לטובת המדינה, חלקם ללא פיצוי וחלקם תמורת פיצוי. בפועל פיצויים על פי חוק זה כמעט ולא שולמו, תוך הפרה של הוראות החוק. החוק התיר גם הפקעת מפעלים ועסקים קטנים, אשר עקרונית החוק אינו חל עליהם וזאת על פי צווים מינהליים למיניהם.

1.3 **פקודת הנכסים הגרמניים העזובים [Ustawa o majątkach opuszczonych i po niemieckich] מיום 19.4.1946 פורסם [Dz.U 1946.13.86]**

פקודה זו אפשרה לרשויות מקומיות אשר פעלו בשם המדינה להפקיע נכסים, אשר בעליהם לא דרשו אותם במשך 10 שנים מתום המלחמה, דהיינו עד שנת 1956. הפקעות על פי פקודה זו נעשו

באופן פרטני, על פי פסקי דין של בתי משפט, לבקשת הרשות המקומית שבתחומה היה מצוי הנכס. רוב הנכסים העירוניים, דהיינו שנמצאו בערים, הופקעו על סמך פקודה זו.

1.4 פקודת "bierut" המכונה גם "פקודת ורשה" Dekret o własności i użytkowaniu

gruntow na terenie miasta stołecznego Warszawy מיום 24.11.1945 פורסם Dz.U ותקנות הביצוע משנת 1947, על פי פקודה זו הופקעו לטובת המדינה (היום עיריית ורשה), באופן גורף, נכסים בשטח העיר ורשה רבתי.

1.5 מספר חוקים אשר איפשרו הפקעת קרקעות לצורכי ציבור תמורת פיצוי ובמקרים מסוימים גם

ללא פיצוי. ביניהם החשובים הם חוק הפקעות קרקעות מיום 12.03.1958 **Ustawa: Zasady i**

tryb wywłaszczenia nieruchomości שבוטל ביום 1.8.1985 והוחלף על ידי חוק **Ustawa o**

gospodarce gruntami I wywłaszczeniu nieruchomości מיום 29.4.1985 נוסח משולב

פורסם Dz.U 91.30.127.

2. המצב המשפטי היום

2.1 לאחר נפילת השלטון הקומוניסטי, החל מסוף שנות השמונים בוטלו אותם חוקים אשר אפשרו

פגיעה ברכוש פרטי ללא פיצוי. למרות זאת, תוצאות הפעלתם במשך ארבעה עשורים לא בוטלו.

פולין הדמוקרטית, למרות הצטרפותה לאיחוד האירופי, עד היום לא חוקקה חוק המקנה פיצוי בגין רכוש שהמולאם ו/או הופקע לטובת המדינה. למרות שמספר הצעות חוק בנושא נדונו בפרלמנט הפולני, לרבות הצעות חוק ממשלתיות, טרם התקבלה חקיקה בנושא זה.

נוכח המצב המשפטי הקיים, הדרך היחידה להשבת נכסים הינה הגשת תביעה לביטול הלאמה ו/או הפקעה והשבת הנכס, באופן פרטני, בפני בתי משפט או ערכאות מנהליות, בהתאם למקרה, באותם מקרים בהם ניתן להוכיח שהלאמה ו/או הפקעה נעשו בניגוד להוראות של אותם "חוקי הלאמה". למרבה הפלא, כאילו לא היה "דין" שהשלטון הקומוניסטי לא בחל בפגיעה גסה בזכויות הקניין של הפרט, על פי חוק, אלא זרועות השלטון אף רמסו גם את הזכויות המינימאליות של האזרחים, שהחוק העניק להם. הווה אומר, שחלק מהנכסים הולאמו ו/או הופקעו אף בניגוד לחוק החל דאז.

במהלך השנים התפתחה פסיקה של בתי המשפט בפולין הקובעת כי במקרים בהם התובע יוכיח שהפקעה ו/או הלאמה נעשתה תוך כדי הפרת הוראות החוק שעל פיו הופקע ו/או הולאם הנכס, ניתן לבטל את אותה החלטה שיפוטית או מינהלית ולהשיב את הנכס לבעליו או לפצותו בגין האובדן, כל מקרה לגופו.

3. מי זכאי להגיש תביעה להשבת נכס

- 3.1 זכות להגיש תביעה להשבת נכס, ללא קשר לסוגו או אופן הלאמתו, מוקנית רק למי שיוכיח באמצעות צו ירושה ו/או צו קיום צוואה שהוא הינו יורש של בעל הנכס הרשום שמידיו הופקע ו/או הולאם הנכס. בכל מקרה בו מדובר בתביעה להשבה "בעין" של הנכס, התנאי הוא שצו ירושה חייב להינתן על ידי בית המשפט המוסמך בפולין. כאשר נושא התביעה הוא זכויות בלבד (כגון זכויות לפיצויים) ניתן להסתפק באשרור צו ירושה שניתן על ידי ערכאה מוסמכת במדינה אחרת (למשל בישראל).
- 3.2 מן הראוי לציין ולהדגיש כי אזרחים זרים אשר אינם אזרחים של מדינות האיחוד האירופי אינם רשאים לרכוש נכסי דלא נידי בפולין ללא היתר של שר הפנים. מגבלה זו חלה גם על קבלת הנכסים בהורשה על פי צוואה, כאשר יורש על פי צוואה אינו נמנה עם היורשים על פי דין. לכן יש לזכור כי מי שירש על פי צוואה ואינו נמנה עם היורשים על פי הדין (אינם בני משפחה של המנוח) יזדקקו לאישור של שר הפנים בטרם הנכס יוחזר על שמם.

4. סוגים שונים של רכוש והאפשרויות החוקיות והתנאים להשבתו

מאחר ומדובר בהוראות חוק שונות, כך דרכי הפעולה להשבת הנכסים הן שונות וכמובן שהסיכויים והסיכונים להשבת נכסים שונים אינם זהים. למרות שבהמשך דבריי אתייחס לקבוצות של נכסים, אציין כי כל מקרה וסיכוייו יש לבחון לגופו.

- 4.1 נכסים המוחזקים והמנוהלים על ידי המדינה ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים ממשלתיים מבלי שהבעלים הקודמים נמחקו מהרישום בספרי המקרקעין.

כפי שצוין במבוא, קיים מספר לא מבוטל של נכסים אשר לא ניתן לגביהם צו הפקעה ו/או הלאמה כלשהו ובאופן פורמאלי הם עדיין רשומים בספרי המקרקעין ההיסטוריים על שם בעליהם

הקודמים. נכסים אלו מוחזקים ומנוהלים על ידי המדינה ו/או הרשות המקומית ו/או גוף שלטוני אחר.

בדרך כלל מדובר בבתי מגורים או מגרשים הנמצאים בשטח עירוני. לאחר הוכחת זכויות הירושה כאמור לעיל, ניתן לדרוש מהמחזיק להשיב את הנכס. היה והמחזיק אינו מסכים להשיבו, ניתן להגיש תביעה למסירת החזקה. התביעה מוגשת לבית משפט המקומי, לפי מקום הימצאותו של הנכס.

4.2 רכוש עירוני אשר הולאם לפי חוק הנכסים העזובים והגרמניים.

רוב המבנים בערים הופקעו על ידי המדינה ברכוש עזוב על סמך תקופת ההתיישנות המיוחדת, בת 10 שנים, כאמור בסעיף 1.3 לעיל. ההפקעה נעשתה על סמך פסק דין של בית משפט, לפי בקשתה של הרשות המקומית.

היום ניתן להגיש תביעה לביטול פסק הדין הנ"ל, היה ויוכח כי אז, במועד הינתנו, הוא ניתן למרות שבעלי הנכס דרשו את החזקה בו לאחר תום המלחמה.

תביעה לביטול פסק הדין כאמור יש להגיש לאותו בית משפט, אשר בזמנו דן בתיק ההפקעה. הגשת התביעה כרוכה בתשלום אגרה העומדת כיום על סך של 2,000 זלוטי. כמובן שגם במקרה זה נדרשת תחילה הוכחת זכויות הירושה של התובע.

העילה לביטול פסק הדין קמה אך ורק אם הבעלים ו/או בא כוחו ו/או יורשיו הגישו, לפני שנת 1956, בקשה לקבלת החזקה בנכס. עצם הגשת הבקשה, בין אם החזקה נמסרה למבקש ובין אם לאו, מוכיחה כי הייתה דרישה לגבי הנכס והוא לא היה "נכס עזוב".

במקרים רבים בעלי הנכסים דרשו אותם באמצעות עורכי דין אשר פעלו גם לאחר עזיבתם של בעלי הזכויות את פולין. במקרים רבים, גם אם אין בידי בעלי הנכס או יורשיהם מסמכים רלוונטיים המוכיחים שאכן נדרשה חזקה בנכס, ניתן לאתר אותם בארכיונים של בתי המשפט בפולין.

יש לציין ולהדגיש כי החוק קובע כי את הבקשה לביטול פסק הדין, ניתן להגיש תוך שלושה חודשים בלבד מהיום בו נודע למבקש על קיום פסק הדין. מועד זה אינו ניתן להארכה. לכן, במקרים רבים, אנשים אשר בעבר החלו לטפל בהשבת רכושם, פנו לרשויות, קיבלו מידע ו/או מסמכים, ולא הגישו בקשה מתאימה, תביעתם, אם תוגש רק היום, עלולה להידחות בשל חלוף המועד להגשתה.

6

כמו כן, במקרים בהם הנכס המופקע נמכר על ידי המדינה ו/או רשות המקומית לצד ג', סיכויי ההצלחה של התביעה לביטול פסק הדין שעל פיו בוצעו ההלאמה ו/או ההפקעה הינם קלושים, כי גם אם יבוטל פסק הדין, לא ניתן יהיה להשיב את הנכס ב"עין" וניתן יהיה לתבוע רק פיצוי בגינו.

4.3 נכסים בעיר ורשה רבתי

כפי שהוזכר בסעיף 1.4 לעיל, מקרקעין המצויים בשטח העיר ורשה רבתי הולאמו באופן גורף על פי "פקודת ורשה" פקודה זו בוטלה בשנת 1984, אך הנכסים שהולאמו על פיה נותרו בבעלות עיריית ורשה.

על פי פסיקות בית המשפט המינהלי הגבוה בפולין, תביעה לביטול ההפקעה והשבת הנכס הינה אפשרית רק אם יוכח שבעל הנכס או מי מטעמו הגיש, במועד הקבוע בפקודה, בקשה לשימוש זמני בנכס.

אמנם ברוב המקרים בקשות לשימוש זמני שהוגשו על פי הפקודה נדחו, אך על פי ההלכה שהתפתחה, עצם הגשת הבקשה מקנה היום זכות לביטול ההחלטה ולהשבת הנכס.

יש להדגיש כי העובדה כי מסיבות אובייקטיביות, נבצר מבעל הנכס להגיש את הבקשה אז, בזמנו, במועד, אינה יכולה לשמש הצדקה להארכת מועד. בין המקרים המפורסמים נמצא פסק הדין של בית המשפט המינהלי הגבוה בפולין משנת 2002, אשר דחה את תביעתם של הבעלים (יורשים) של אחד מהמבנים הגדולים במרכז ורשה, כאשר הוכח שהבעלים הגישו בקשה לשימוש זמני ואף פעמיים, אך לא במועד: פעם אחת הוגשה הבקשה בטרם החל המועד הקבוע בפקודה ובפעם השנייה לאחר חלוף המועד הקבוע, למרות שנבצר מהבעלים להגיש את הבקשה במועד בשל העובדה שהוא היה כלוא באותה תקופה כאסיר פוליטי, בית המשפט דחה את התביעה.

התביעה להשבת נכס בוורשה אינה מוגשת לבית משפט אלא לגוף מינהלי מיוחד, ששמו SKO (spoleczny komitet odwoławczy). על החלטות ה-SKO ניתן להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המינהלי המחוזי.

יצוין כי במקרים רבים, גם כאשר אין לבעל הזכויות מסמכים המעידים על הגשת דרישה לשימוש זמני, ניתן לאתר את אותם מסמכים בארכיון עריית וורשה.

סיכויי ההצלחה של תביעות להשבת נכסים בוורשה תלויים בפרמטרים רבים, כגון האם הנכס קיים או שמא נהרס, האם נבנו מבנים חדשים במקומו, האם הנכס שהופקע נמכר על ידי המדינה לצד ג' וכיו"ב, כאשר כל מקרה יש לבחון לגופו.

4.4 עסקים, מפעלים, בתי עסק וכיו"ב שהולאמו לפי החוק המוזכר בסעיף 1.2 לעיל

כפי שהוזכר לעיל, לא ניתן להשיב ו/או לקבל פיצוי תמורת תכולת העסק, מכוונות וכיו"ב. ענפי תעשייה גדולים הולאמו ללא כל פיצוי על כל תכולתם וכל עוד לא יחול שינוי בחוק, לא ניתן לתבוע דבר בגינם.

באשר לענפי תעשייה אשר על פי החוק היה מגיע פיצוי עבורם והפיצוי לא שולם בפועל, ניתן להגיש היום תביעה לביטול ההלאמה ו/או לפיצויים.

ככל שמדובר במפעלים קטנים, עסקים קטנים (אשר העסיקו פחות מ-50 עובדים) והחוק לא היה חל עליהם במישרין, אלא הם הולאמו על פי צווים מינהליים למיניהם, לרוב בניגוד לחוק, ניתן היום לתבוע את ביטול ההלאמה והשבת המקרקעין. בדרך כלל נדרשת תביעה מינהלית לשר הממונה (שר התשתיות, שר התעשייה, שר הפנים) הכל בהתאם לסוג הנכס וההחלטה המינהלית על פיה הוא הולאם.

בהליכים אלו נטל הוכחת אי חוקיות ההלאמה מוטל על כתפיו של התובע ועליו להציג בפני הרשות הדנה בתביעתו את כל ההוכחות, גם אם מטבע הדברים, המסמכים הרלוונטיים אינם מצויים בידיו. הכנת תביעה מסוג זה דורשת איסוף חומר ארכיוני רב, דבר הכרוך בהוצאה כספית לא מבוטלת.

4.5 שטחים חקלאיים

שטחים חקלאיים גדולים, כפי שנאמר בסעיף 1.1 לעיל, הולאמו במסגרת הרפורמה החקלאית ולא ניתן לתבוע את השבתם או פיצוי בגינם.

באשר לשטחים חקלאיים אחרים, אשר לא נכללו במסגרת הרפורמה החקלאית, הרי שאפשרות להשבתם קיימת, אך היא קלושה.

מטבע הדברים, שטחים חקלאיים אשר בעליהם לא החזיקו בהם בפועל, נתפסו על ידי אחרים, הוחזקו ועובדו על ידיהם. בשנות השבעים חקלאים אשר הוכיחו שהם מתזיקים באדמה חקלאית

במשך 20 שנים, קיבלו תעודות בעלות לגביה. כמו כן, עקב פרצלציה והסדר קרקעות חדש, האיתור הפיזי של השטח המקורי הינו קשה ודורש ביצוע מדידות.

4.6 אוצרות טבע, מכרות, שדות נפט וכיו"ב אשר הולאמו במסגרת ההלאמה הלאומית, כאמור בסעיף 1 לעיל, אינם ניתנים להשבה ולא ניתן לקבל פיצוי עבורם.

5. ההתפתחות הצפויה בנושא השבת רכוש

5.1 ארגונים שונים, לא רק יהודיים, מפעילים לחצים על ממשלת פולין לחוקק חוק המקנה פיצויים לבעלי נכסים שנשללו מהם לטובת המדינה. ראש הממשלה הנוכחי, דונלד טוסק, התחייב בקדנציה הקודמת לקדם חקיקה כזו. מן הראוי להדגיש, כי נוכח העובדה, כאמור לעיל, ש"חוקי הלאמה" חלו על כל אזרחי פולין, כל הסדר המוצע היום או שיוצע בעתיד יהיה חייב כנראה להיות הסדר כולל ולא רק לגבי רכוש של יהודים.

5.2 לפי הצעת החוק האחרונה אשר הועלתה, הוצע לבעלי הנכסים ו/או יורשיהם, לאחר הוכחת זכויותיהם, פיצוי חלקי (20% משווי הנכס) המשולם ב-4 תשלומים במהלך 8 שנים. קיימת גם הצעת חוק נפרדת שמיועדת להסדיר את נושא הפיצוי בגין נכסים אשר הולאמו בעיר וורשה ונראה שיש לה סיכוי להתקבל אף מוקדם יותר. יודגש כי כל אלו הינן הצעות בלבד, וכל עוד לא ייחקק וייכנס חוק כלשהו לתוקפו, הרי שמדינת פולין אינה מפצה בעלי נכסים מולאמים.

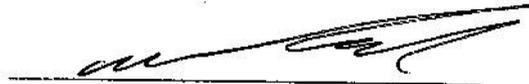
5.3 היה ויתקבל החוק המקנה פיצויים בגין נכסים מולאמים ו/או מופקעים, תיחסם הדרך לתביעות פרטניות המוגשות היום ואלו שהיום יכולים לקבל חזרה את נכסיהם בשלמותם, יקבלו אך ורק את אותו פיצוי חלקי.

5.4 לבסוף אדגיש כי גם היום, חוסר מעש מצד בעלי הנכסים עלול לגרום לאובדן זכויותיהם. למרות שאין "תאריך יעד" כלשהו להגשת תביעות להשבת רכוש בפולין, כפי שהיה למשל בגרמניה המזרחית, הרי רשויות המדינה אשר מחזיקות עדיין ברכוש פרטי, בין אם הוא מולאם ו/או מופקע או רק מוחזק על ידיהן, מעלות טענה כי זכותן לקבל את הבעלות בנכס ולו רק מכוח חזקה בו וחלוף הזמן (30 שנה).

אפשרות קבלת הבעלות בנכס שבעליו אינם דורשים אותו, על ידי מי שמחזיק בו בפועל ו"נוהג" בו מנהג בעלים, מותרת על פי הקוד האזרחי הפולני. תקופת ההתיישנות הנדרשת היום הינה 30

שנים. גם במקרים בהם זכות הבעלות לא הועברה על שם אחרים בלשכת רישום המקרקעין המקומית, קיים קושי רב בהשבת נכסים אלו, הן בשל הקושי בזיהוי הנכס (קביעת גבולותיו) בתוך חלקות חדשות והן בשל תביעות של המחזיקים בנכסים אלו, אשר הינן תקפות גם אם הן מועלות כעת לראשונה.

נקבע כבר בפסיקה של בתי המשפט העליון בפולין כי החל משנת 1989, בה הפכה פולין למדינה חופשית ודמוקרטית, בה זכויות המדינה שוות לזכויות האזרחים, כל אחד היה רשאי ויכול באופן מעשי לדרוש את נכסיו. זה המועד בו החל מרוץ תקופת התיישנות בת 30 שנים כנגד אלו שלא דורשים השבת נכסיהם.



מריולה האוול-טוקר, עו"ד