

Agnieszka KWIATEK-SOŁTYS
Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie

WŁASNOŚĆ KOŚCIOŁA W MAŁYCH MIASTACH W POLSCE

CHURCH LAND OWNERSHIP IN SMALL TOWNS IN POLAND

ABSTRACT: The landownership structure of towns seems to be an important element influencing their harmonious growth on one hand and the management of the urban space on the other. There are still important changes in this field in Poland, these changes go slowly but they should lead to the stabilization of the spatial structure of towns. The problem of land ownership is rather a new one in Polish research and geographical urban literature but it seems to be important also because of the current issues of privatisation and the difficult and complicated process of reprivatization of land and property. The land belonging to church in Poland make one of the land ownership groups which were reactivated in the 90ies. There are over 130 thousand hectares of land belonging to the church and denominational associations in Poland in 2007 what makes only 0,4% of the total area of the country. The paper shows the differentiation of the church land in small towns where the average share is 1,23% of their area. The land usage within this ownership category is also presented. For 145 small towns the land belonging to church consists of only built up area while in others it can also be used as the agriculture or forest area. The spatial distribution of churches' plots, which is another important problem, is shown on few examples. It seems to be an important element influencing the towns' land policy as the reprivatisation process of the church land is not completely finished.

KEY WORDS: small towns, land ownership structure, church property

W prowadzonych badaniach nad strukturą własności gruntów w małych miastach bardzo czytelną formą własności wydaje się własność należąca do Kościoła i związków wyznaniowych. Przestrzeń ta w małych miastach jest istotna z kilku powodów. Przede wszystkim dla wielu małych miast jest to główny, a czasem wręcz jedyny element budowania ich wizerunku, istniejące w nich kościoły i zabudowania kościelne stanowią często główną atrakcję turystyczną miasta. Ponadto przestrzeń ta jest wyraźnie wyodrębniona, a przez swoją funkcję – także nobilitowana. W przypadku małych miast obszar należący do Kościoła stanowi znaczący odsetek ich powierzchni, a zarządzanie nim powinno być integralnie powiązane z organizacją przestrzeni całego miasta.

W Kościele katolickim wykształcił się w historii system beneficjalny gromadzenia majątku. Majątek gromadzono poprzez darowizny, ofiary, kupno, zamianę oraz zyski płynące z beneficjów, a także poprzez spadki i zapisy testamentowe. Taki system rozwijał się do XVIII w., do czasów przejmowania majątków kościelnych przez władze świeckie (do sekularyzacji). Już jednak w XVII w. (1635) wprowadzano różne ustawy amortyzacyjne, zabraniające Kościołowi zakupu dóbr szlacheckich, zakładania nowych fundacji i powiększania istniejących. W okresie zaborów były różne regulacje amortyzacyjne podporządkowane ustawodawstwu państw zaborczych. W 1925 r. Polska zawarła konkordat ze Stolicą Apostolską, uchylający wcześniejsze ustawy, ale również kościelne osoby prawne miały wówczas obowiązek sprzedaży nadwyżek gruntów rolnych ponad ustalone dla nich normy, do wykonania tych postanowień jednak nie doszło. W Polsce powojennej wydano szereg – często niejednoznacznych i różnie interpretowanych – dekretów i regulacji prawnych dotyczących mienia należącego do Kościoła. Okresem granicznym istnienia beneficjów kościelnych w Polsce stały się lata 1945–1952. Po II wojnie światowej Kościół katolicki utracił całe mienie, które było jego własnością na terenach włączonych do ZSRR, ale jednocześnie nie nabył prawnie majątku osób prawnych Kościoła na terenach, które wcześniej należały do Rzeszy niemieckiej (na ziemiach północnych i zachodnich). Majątki te były traktowane jako upaństwowione mienie ponemieckie. Na terenach należących do Polski przed wojną i po niej beneficja zachowane zostały do 1952 r., kiedy to Rada Ministrów wydała dekret o zniesieniu fundacji, a ich majątek przeszedł na własność państwa, pozostając jednak w użytkowaniu dotychczasowych posiadaczy. Dwa lata wcześniej uchwalono decyzję o przejęciu dóbr martwej ręki (termin ten odnosi się właściwie nie tylko do dóbr kościelnych, ale i do dóbr państwowych, które stają się niezbywalne, „martwe, zamrożone” dla obrotu; ustawa z 1950 r. odniosła je do nieruchomości ziemskich, majątków kościelnych). Upaństwowieniem bez odszkodowania objęto wówczas wszelkie grunty rolne kościołów i innych związków wyznaniowych, z wyłączeniem gospodarstw rolnych proboszczów (do 50 ha i 100 ha na terenie województw: poznańskiego, pomorskiego i śląskiego). Dopiero ustawa uwłaszczeniowa z 1971 r. uznała, że nieruchomości będące we władaniu wyznaniowych osób prawnych na ziemiach zachodnich i północnych stały się ich własnością (dotyczyło to 4700 kościołów i kaplic katolickich, 1500 innych budynków i 830 ha gruntów rolnych nieobjętych ustawą o przejęciu dóbr martwej ręki oraz 100 kościołów i 70 budynków innych związków wyznaniowych). Oprócz dóbr martwej ręki upaństwowiono inne dobra kościelne, takie jak drukarnie, kopalnia węgla „Eminencja”, fabryka wag w Lublinie, szpitale, apteki i inne.

Majątek Kościoła katolickiego obrządków rzymsko- i grekokatolickiego oraz ormiańskiego wynosił w 1939 r. 382 833 ha ziemi (9,6% ziemi uprawnej kraju) oraz dodatkowo – zgodnie z roszczeniami Kościoła – 404 473 ha ziemi pokościelnej, zsekularyzowanej przez państwa zaborcze w XVIII i XIX w. Po realizacji ustawy o przejęciu dóbr martwej ręki w końcu 1962 r. Kościół katolicki dysponował 32 699 ha ziemi. Nie wiadomo, jaka jest powierzchnia zagrabionych nieruchomości, ale szacunkowe dane

mówią o wielkości 90–155 000 ha. Dane pochodzące z 1951 r. mówią o 89 090 ha ziemi różnych związków wyznaniowych, choć należy pamiętać, iż po 1951 r. przejmowanie gruntów trwało nadal.

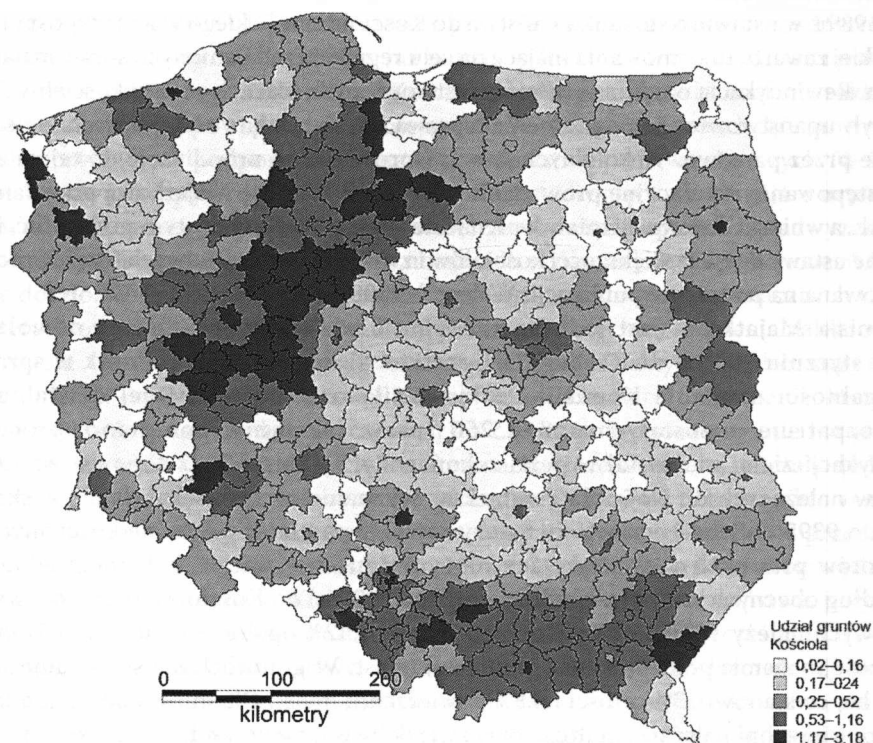
W 1989 r. w ustawie o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej zawarto unormowania mające na celu regulację zadawnionych spraw majątkowych. Rewindykacją objęte są części upaństwowionych nieruchomości kościelnych, które były upaństwowione z pogwałceniem prawa, ale wyłączone z tego są ruchomości przejęte przez państwo. W kolejnych latach wprowadzano nowelizacje do tej ustawy. Postępowanie regulacyjne prowadzone jest przez Komisję Majątkową powołaną w 1990 r., a wnioski do komisji miały wpłynąć do 1992 r. Trzeba przy tym podkreślić, iż podobne ustawy dotyczą większości kościołów i związków wyznaniowych (część pracy zredagowana na podstawie publikacji: Walencik 2008).

Komisja Majątkowa jest jednoinstancyjna i od jej decyzji nie ma odwołania. W styczniu 2009 r. do Trybunału Konstytucyjnego wpłynął wniosek w sprawie legalności działania Komisji. Nie zawiesiła ona jednak swojej działalności i rozpatruje pozostałych ponad 250 spraw. Jak już wspomniano, proces rewindykacji ziemi nie został w pełni zakończony. Tylko od 2002 r. powierzchnia gruntów należących do Kościoła i związków wyznaniowych zwiększyła się w skali kraju o 9395 ha, choć oczywiście należy również pamiętać o udziale kościelnych podmiotów prawnych w transakcjach na rynku nieruchomości (Głębocki 2008).

Według obecnych statystyk (według stanu na 2007 r.) do Kościoła i związków wyznaniowych należy 132 436 ha ziemi, co stanowi 0,42% ogólnej powierzchni kraju. Większość to ziemia położona poza granicami miast. W granicach miast znajduje się 16 905 ha, co stanowi 13% całości i 0,8% powierzchni miast. Dla miast małych średni udział powierzchni należącej do Kościoła i związków wyznaniowych jest nieco wyższy i wynosi 1,23%. W łącznej strukturze własnościowej dominują naturalnie grunty osób fizycznych (48%), grunty Skarbu Państwa (28,4%) oraz grunty należące do gmin, stanowiące średnio 17% ziemi.

W przestrzennym zróżnicowaniu własności Kościoła i związków wyznaniowych w Polsce (rys. 1) widać wyraźnie konsekwencje wydarzeń historycznych i regulacji prawnych z lat powojennych, w tym m.in. ciągłości ksiąg wieczystych, co ma przełożenie na wyraźnie wyższe udziały własności kościelnej w województwach: pomorskim, wielkopolskim i kujawsko-pomorskim, objętych jurysdykcją archidiecezji: gnieźnieńskiej, poznańskiej i gdańskiej (obszary zaboru pruskiego); wyższy udział ziemi kościelnej widoczny jest ponadto na południu (obszary zaboru austriackiego). Z kolei wyższy udział ziemi należącej do Kościoła, widoczny w województwach: warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim i częściowo lubuskim, można tłumaczyć uwłaszczeniami z 1971 r. Niewielkie są owe udziały na obszarze dawnego zaboru rosyjskiego, gdzie zaborca konfiskował ziemię kościelne, a obowiązujące ustawodawstwo nie przewiduje ich zwrotu. Przy samej granicy wschodniej wyższe udziały w powiatach mogą się wiązać z większą możliwością zwrotu w drodze zamiennej ze względu na zasoby gruntów

Skarbu Państwa. Tutaj zaznacza się odrębna własność dwóch Kościołów – katolickiego i prawosławnego (Głębocki 2003).

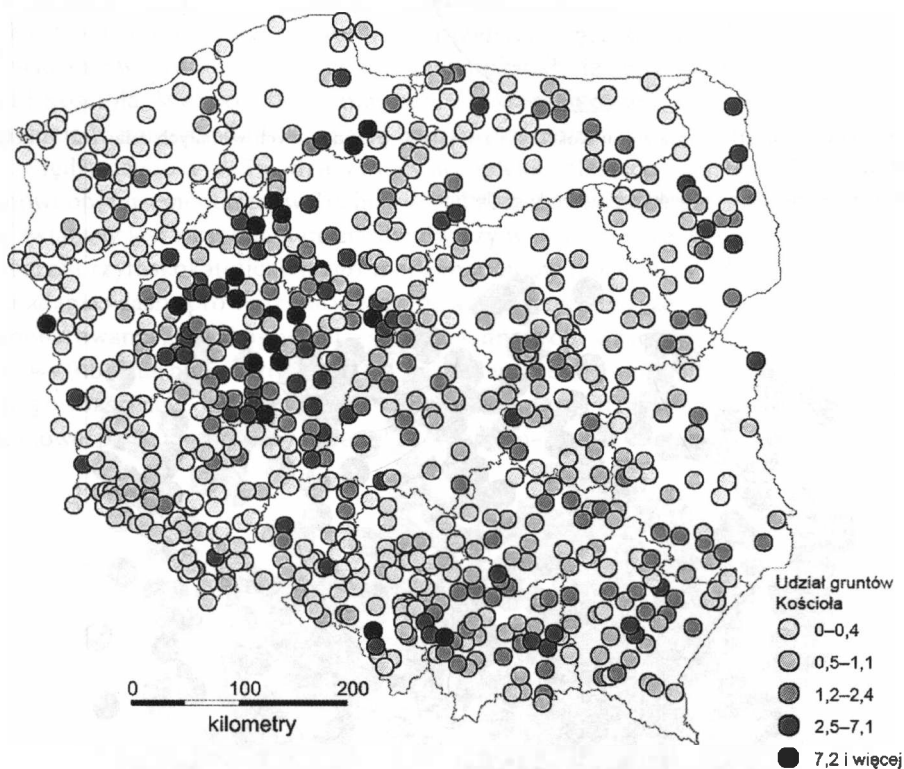


Rys. 1. Udział gruntów należących do Kościoła i związków wyznaniowych w Polsce w 2007 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie statystyki geodezyjnej.

Przestrzenne zróżnicowanie małych miast w tym aspekcie pokrywa się z poprzednim obrazem, a rozpiętości pomiędzy poszczególnymi miastami są dość znaczne (rys. 2). W wielu miastach udział ziemi należącej do Kościoła nie przekracza 1 ha, a w ewidencji czasami oznacza to niewykazywanie takich gruntów w ogóle (47 małych miast). Przykładowo w Ustce ewidencja prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Słupsku wykazuje 0 ha ziemi kościelnej, a faktycznie jej obszar wynosi 94 ary rozrzucone w 6 odrębnych działkach; winny takiego przekłamania okazał się niedoskonały program komputerowy. Jednak takiej weryfikacji można dokonać wyłącznie na wybranych przykładach. Najwyższy udział ziemi należącej do Kościoła i związków wyznaniowych, wynoszący nawet powyżej 10% powierzchni miasta, odnotowano w 9 ośrodkach małych, w tym powyżej 20% w Pelplinie, mieście wyrosłym u boku klasztoru cystersów, w mieście Skórcz z gotyckim kościołem z XIV w. i w Książu Wielkopolskim,

znanym od XIII w. jako siedziba kasztelanii. Ranking miast małych byłby inny, gdyby pod uwagę wziąć oczywiście tylko samą bezwzględną powierzchnię ziemi należącej do Kościoła i związków wyznaniowych, jednak regionalne zróżnicowanie będzie podobne. Największą powierzchnię takich gruntów wykazują Słubice (293 ha, co stanowi 15% ich powierzchni), Pniewy – 114 ha, wspomniany Pelplin znajduje się na pozycji 7, Skórcz – na 14, a Książ Wielkopolski – na 34.

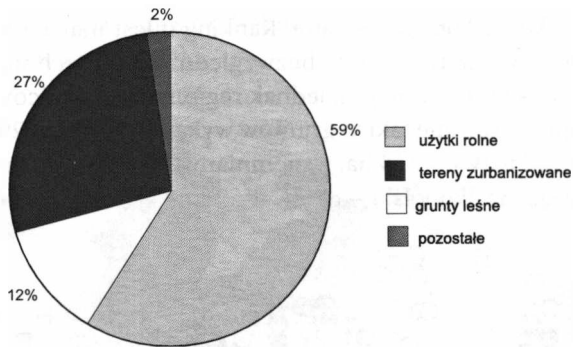


Rys. 2. Udział gruntów należących do Kościoła i związków wyznaniowych w małych miastach w Polsce w 2007 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie statystyki geodezyjnej.

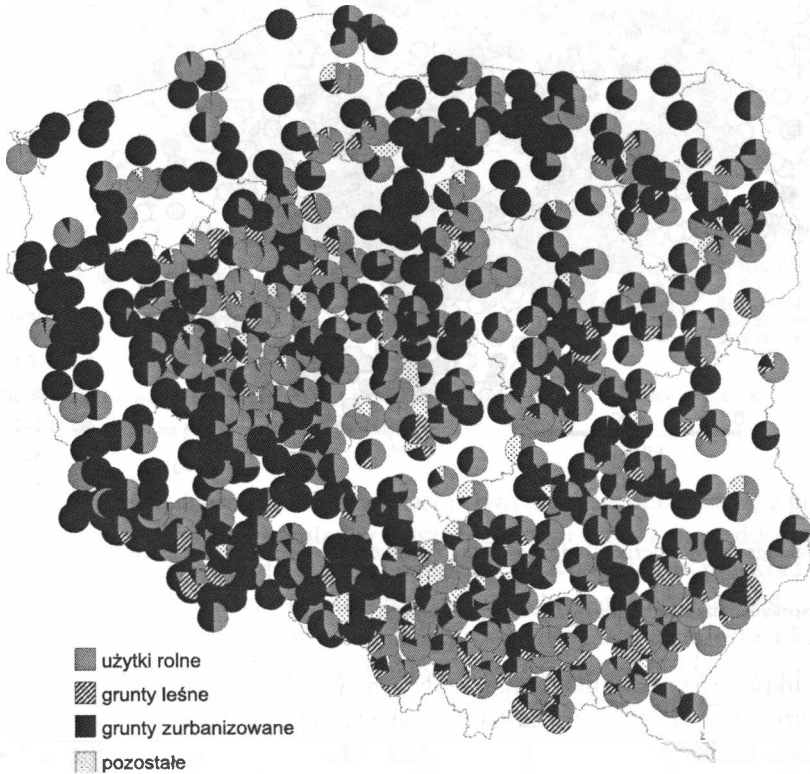
W strukturze użytkowania ziemi w małych miastach wyraźnie dominują użytkowanie rolnicze (59%) oraz obszary zurbanizowane (27%) (rys. 3).

W wielu ośrodkach małych (dla 145 miast wyłącznie) ziemia należąca do Kościoła to obszar będący działkami, na których zbudowane są kościoły, domy zakonne czy zlokalizowane są cmentarze (rys. 4). W Polsce południowej dodatkowo wyróżniają się jeszcze wyraźnie grunty leśne, ale jest to charakterystyczne dla wszystkich grup własnościowych (Kwiatk-Sołtys 2007).



Rys. 3. Struktura użytkowania ziemi Kościoła i związków wyznaniowych w małych miastach w Polsce w 2007 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie statystyki geodezyjnej.



Rys. 4. Struktura użytkowania ziemi należącej do Kościoła i związków wyznaniowych w małych miastach w Polsce w 2007 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie statystyki geodezyjnej.

Dość istotnym problemem w świetle organizacji przestrzeni miejskiej jest ogromne rozdrobnienie gruntów należących do różnych właścicieli. Poważną barierą dla dalszego rozwoju miast jest np. rozdrobnienie gruntów należących do gmin. Planowanie różnego rodzaju nowych inwestycji w małych miastach, które wymagają nieco większej przestrzeni (jak np. tworzenie stref ekonomicznych, jak też miejsc rekreacji, wypoczynku i sportu), jest często bardzo utrudnione przez brak zwartej przestrzeni, a proces scalania ziemi, polegający na wymianie działek należących do różnych właścicieli, jest długi i bardzo skomplikowany, szczególnie w przypadku własności indywidualnej. Badania prowadzone w wybranych małych miastach pokazują, iż problem ten dotyczy również ziemi Kościoła. We wszystkich miastach, dla których dysponowano takimi materiałami, działki należące do Kościoła są bardzo rozczłonkowane i rozproszone. Tak jest np. w Jędrzejowie (rys. 5), gdzie zwarty kompleks należy do klasztoru cystersów lub stanowi obszar cmentarza, w Tuchowie – do klasztoru redemptorystów, w Przeworsku związany jest z zakonem bernardynów czy w Krzeszowicach, gdzie działki należą do parafii rzymskokatolickiej, zgromadzenia ojców misjonarzy oraz sióstr szarytek.

Badania własne prowadzone w Krzeszowicach pokazują szereg możliwych form zagospodarowania ziemi kościelnej – są to niejednokrotnie zadbane parki i ogrody, place budowy (obecnie budowany jest nowy kościół w mieście – fot. 1), obiekty czekające na nowego właściciela, jak budynek dawnego kina, grunty dzierżawione np. pod ogródki działkowe, place targowe czy inne cele komercyjne.



Rys. 5. Rozmieszczenie gruntów należących do Kościoła w Jędrzejowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie statystyki geodezyjnej.



Fot. 1. Budowa nowego kościoła w Krzeszowicach

Źródło: fot. Agnieszka Kwiatek-Sołtys.

Ważna z punktu widzenia miejskiej gospodarki jest stabilność i jasność struktury własnościowej, która m.in. pozwala na możliwość zamiany ziemi należącej do różnych użytkowników, jak to miało miejsce w trakcie przygotowywania i powiększania obszaru przeznaczonego pod nowy kościół w Krzeszowicach, gdzie takiej zamiany dokonano z gruntami należącymi do gminy.

Bibliografia

- Głębocki B., 2003, *Zmiany stosunków własnościowych a możliwości rozwoju obszarów wiejskich w latach 1990–2002*, [w:] B. Górz, Cz. Guzik (red.), *Współczesne przeobrażenia i przyszłość wsi polskiej*, Wydawnictwo P.W. Stabil s.c., Kraków, s. 71–98.
- Głębocki B., 2008, *Nieruchomości gruntowe własności kościelnej i związków wyznaniowych w Polsce*, [w:] J.J. Parysek, T. Stryjakiewicz (red.), *Region społeczno-ekonomiczny i rozwój regionalny*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Kwiatek-Sołtys A., 2007, *Struktura własnościowa ziemi w małych miastach (na przykładzie małych miast województwa małopolskiego)*, [w:] J. Jażdżewska (red.), *Polska geografia osadnictwa. Dotychczasowy dorobek. Program badań, XX Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 113–123.
- Walencik D., 2008, *Rewindykacja nieruchomości Kościoła katolickiego w postępowaniu przed Komisją Majątkową*, Wydawnictwo KUL, Lublin.

WŁASNOŚĆ KOŚCIOŁA W MAŁYCH MIASTACH W POLSCE

ABSTRAKT: We współczesnych procesach kształtowania przestrzeni miejskiej istotną rolę odgrywa jej podział pomiędzy różne grupy użytkowników i właścicieli miejskich gruntów. W artykule autorka ukazuje problem własności ziemi w małych miastach w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów należących do Kościoła.

Grunty kościelne to jedna z reaktywowanych form własności ziemi i wyróżniana w obecnej statystyce geodezyjnej (9 grupa rejestrowa). W całym kraju, według statystyk na 1 stycznia 2007 r., do Kościoła i związków wyznaniowych należało ponad 130 tys. ha, z czego na miasta przypada niespełna 13%.

Opracowanie ukazuje znaczne zróżnicowanie gruntów kościelnych w małych miastach, gdzie średnio stanowią one 1,23% ich powierzchni. Istotne jest ponadto użytkowanie ziemi w tej kategorii własnościowej. Na wybranych przykładach ukazano również rozmieszczenie gruntów należących do Kościoła i ich wpływ na miejską gospodarkę gruntami, co wydaje się istotne w świetle niezakończonego jeszcze procesu zwrotu majątku należącego do Kościoła i prac Komisji Majątkowej.

SŁOWA KLUCZOWE: małe miasta, własność Kościoła, struktura własności ziemi