

456 H

WYWŁASZCZENIE

WYWIĄSTOZEMIE



DR. ALEKSANDER RACZYŃSKI

*Xa = 756 1937*

# WYWŁASZCZENIE

NA CELE  
REFORMY ROLNEJ  
I USTAWY KRESOWEJ



*mi. Kozakowski  
mencii 1937  
Zwól.*

ZAKŁAD PRAWY GEMOL. U. J.	
61084	
VII. R. 919	
t:	sgz:

NAKŁADEM KSIĘGARNI  
GUBRYNOWICZA I SYNA

LWÓW — WARSZAWA — 1921

Wydz. Bibl. Prawnicza



1806155356

WSZELKIE PRAWA PRZEDRUKU I TŁOMACZEŃ ZASTRZEŻONE.

DRUK W. L. ANCZYCA I SPÓŁKI W KRAKOWIE.

318 Posłom  
SEJMU USTAWODAWCZEGO,  
którzy na mnie głosy Swe oddali  
przy wyborze  
do Głównej Komisji Ziemskiej.



318 Boston

REMLISTEDAWGCEC

WOLLY IN THIS CASE THE CUBAN

THEY WERE

TO OWN THE KENTON



## SŁOWO WSTĘPNE.

Nasza ustawa o reformie rolnej dzieli wielkie dzieło reformy na dwa akty. Pierwszym — wywłaszczeniem — nabywa Państwo zapas ziemi na cele reformy agrarnej, drugim — parcelacją — rozdziela Państwo tę ziemię między bezrolnych i małorolnych.

Tylko pierwszy akt — wywłaszczenie — jest przedmiotem tej pracy, która objaśnia także ustrój Władz Ziemskich, ich kompetencję i tok postępowania przed temi Władzami. W związku z wywłaszczeniem należało także omówić przepisy obrotu ziemią (przewłaszczenia), ograniczone prawo nabywców przy państwowej parcelacji, a zwłaszcza nieznanne dotąd w naszym ustawodawstwie wywłaszczenie parcelanta. Oprócz tego podaje rozprawa niektóre wypadki czasowego wywłaszczenia, jak zajęcia lasów dla dostarczenia drzewa budulcowego i opałowego, oraz przymusowe dzierżawy i przepisy o ochronie drobnych dzierżawców.

Doświadczenia poczynione przy wykładach i odczytach, dla lwowskich Towarzystw ogłoszonych, przygotowanie się na posiedzenia Głównej Komisji Ziemskiej i spostrzeżenia na jej sesjach, ułatwiły mi ugrupowanie przedmiotu w takim porządku, by także nieprawnik mógł materiał opanować.

Celem uniknięcia cytatów, zestawilem w alfabetycznym porządku wszystkie dzieła, z których korzystałem. Tekst

ustawy rolnej i projekty Sejmowi przedłożone podałem w dosłownej treści. Świeżo wydany *Zeszyt IV A* cennego wydawnictwa prof. Jaworskiego<sup>1)</sup> zawiera wszystkie inne dotyczące ustawy, z wyjątkiem ustaw kresowych, które uchwalono dopiero po ukazaniu się wydawnictwa prof. Jaworskiego, a które także obecna rozprawa objaśnia; umieściłem je również w dosłownej treści jako załącznik I. Także wszystkie te przepisy i okólniki z *Dziennika urzędowego Głównego Urzędu Ziemskiego*, które wydały mi się ważne dla przedmiotu rozprawy, umieściłem w tekście, o ile nie znajdują się w wydawnictwie prof. Jaworskiego. Ponieważ w czasie opracowania rozprawy ustawy kresowe nie były jeszcze w dzienniku ustaw ogłoszone, przyjąłem je wedle zmian poczynionych w rządowym projekcie przez plenum Sejmu, tak jak te zmiany wynikały z urzędowych sprawozdań Monitora. Po ogłoszeniu w *Dzienniku Ustaw* okazało się, że treść ustaw różni się w sześciu punktach od treści w powyższy sposób przezemnie przyjętej. Zmiany te są omówione w uwadze do załącznika I, którą proszę Czytelnika przy ustępach o ustawie kresowej z 17. grudnia 1920 Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921 o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach — uwzględnić.

Temat opracowany jest wyłącznie z prawniczego punktu widzenia. Ani ekonomicznych, ani społecznych, ani politycznych celów i podstaw reformy rolnej nie poruszałem, albowiem nasza literatura pod tym względem aż nadto obfituje w dzieła pierwszorzędných autorów. Chodziło mi wyłącznie o zaznajomienie Czytelnika z przepisami uchwalonej przez Sejm ustawy rolnej i ustaw kresowych.

Interpretacja ustawy rolnej nie jest trudną dla nikogo, który do niej bez uprzedzenia przystępuje i tylko prawnoporównawcze badanie innych prawodawstw nowoczesnych może od takiego uprzedzenia wybawić, dlatego też podałem w streszczeniu zagraniczne ustawodawstwa, wykazujące,

---

<sup>1)</sup> Prof. Władysław Leopold Jaworski: *Prawa Państwa Polskiego. Zeszyt IV A. Prawo agrarne. Uzupełnienie: Reforma Rolna.* Kraków, 1921.



że Polska — jak to ciągle słyhać — nie jest ani jedynem, ani pierwszym Państwem, które »w praworządnych państwowych stosunkach« wywłaszczenia na cele agrarne stosuje, natomiast trzeba przyznać, że Polska jest po Rosyjskiej Socjalistycznej Federacyjnej Republice Sowieców i częściowo po Ukrainie pierwszym Państwem, które to czyni bez odszkodowania dotychczasowych właścicieli, bo wydawania »tymczasowych pokwitowań« na połowę wartości, uszczuploną nadto pobraniem dalszej trzeciej części na fundusz publiczny, nikt odszkodowaniem nazwać nie może.

Mimo, że wykładnia ustawy nie jest trudną, pojawi się zapewne wiele zdań odmiennych od tu wyłożonych. Miarodajną dla naszej wykładni była myśl, która z ustawy przemawia (*der Gedanke, welcher aus dem Gesetze spricht*. Dernburg I, 79), pozaustawowych wynurzeń ustawodawcy lub redaktorów ustawy — wedle powszechnie uznanych zasad — nie można uznać za wiążących. Niepodobna także, wedle naszego zapatrywania, ustawy reformatorskiej poprawnie interpretować, jeśli nie wnika się w zapatrywania, które były punktem wyjścia dla ustawy. Podkład ideowy ustawy i wykładnia pozostają w nierozdzielalnym związku. Ustawa karna, która chce wprowadzić w czyn teorię odstraszenia, musi być inaczej wyłożona niż ustawy, wychodzące z założeń odwetu, albo prewencji, albo poprawy, ustawa przemysłowa, nakazująca politykę ochrony średniego stanu, nie może być wyłożona przeciw rękodziełu, przy interpretacji ustawy cywilnej nie można ignorować, czy ustawa wychodzi z założenia odpowiedzialności za wynik lub odpowiedzialności z winy. Podstawowego przeciwieństwa naszej ustawy rolnej przeciw dotychczasowemu ustrojowi rolnemu przy jej wykładni bezwarunkowo pominąć nie wolno, bez ważkich powodów, wyrażonych w samej ustawie, nie można jej przepisów interpretować *in favorem latifundii*. Sprawiedliwości pochwalnej (*justice laudative*) wbrew intencjom ustawy uprawiać nie wolno. Wprawdzie poniekąd można zastosować twierdzenie Leonarda, jakoby w ustawę rolną »wcieliła się Idea wieku naszego«, ale nie trzeba zapomnieć, jak daleką ona jest od marzenia, że »przez zniszczenie nadużyć zajaśnieje nowy wiek ludzkości — odro-

dzenie, naprawienie«. (Ostrowski w piśmie »Nowa Polska« według Kallenbacha — Zygmunt Krasiński wobec komunizmu). Musimy bowiem uwzględnić przy wykładni naszej ustawy, że nie jest jej celem, by »ziemia była wspólna i wolna«, a choć słycać w niej groźbę Pankracego wobec hr. Henryka »kilka morgów ziemi Wam zostało, co ledwo na Wasze groby wystarcza«, to chcemy sobie uprzytomnić, że zabrana ziemia dostanie się znów innym posiadającym, obecnym czy przyszłym, że więc celem jest tylko zmiana osoby właściciela, »żeby ci, co posiadają, mniej posiadali — a ci, co mniej posiadają, żeby więcej posiadali«. Chodzi więc o odebranie jednemu i oddanie drugiemu, chodzi nie o ekspropriację, lecz o approprijację, o zawłaszczenie więcej niż o wywłaszczenie. Dlatego należało też w związku z przepisami ustawy rolnej omówić niektóre przepisy innych ustaw, zawierających także wywłaszczenia, ale tylko czasowe wywłaszczenie, odebranie chwilowe użytków lasowych i rolnych, jak np. ustawy o zajęciu drzewa na pniu, o przymusowych dzierżawach odłogów, o ochronie drobnych dzierżawców. Jedynie w związku z temi ustawami można dojść do poprawnej wykładni przepisów ustawodawstwa agrarnego.

Czy nasza interpretacja ustawy jest trafną, wykaże najbliższa przyszłość. Dopiero z wzajemnej walki argumentów i z doświadczeń w praktyce Komisji Ziemskich — *consuetudo est optima legum interpres!* — może wytworzyć się pewna stałość wykładni, co wobec pierwszorzędnego znaczenia ustawy dla przyszłości Polski, leży w ogólnym interesie, a nie tylko bezpośrednio dotkniętych. Może więc także obecna praca przyczyni się w skromnej mierze i choćby tylko pośrednio do wyjaśnienia przepisów tej doniosłej ustawy.

Lwów, w lutym 1921.



## SPIS DZIEŁ I ROZPRAW.

- Angermann Kludjusz: Zarys naszego programu ekonomicznego, Kraków, 1920.
- Annuaire international de législation agricole* VIII-ème année, 1918. Institut international d'agriculture, Rome, 1920.
- Bauer Otto: Bolschewismus oder Sozialdemokratie, Wien, 1920<sup>1)</sup>.
- Brzeski Tadeusz: Materiały statystyczne do sprawy rolnej, Warszawa, 1919.
- Maximum posiadania, Warszawa, 1920.
- Biegeleisen Leon Władysław: Teorja małej i wielkiej własności, Kraków, 1918.
- Rozwój gospodarczy nowoczesnej wsi polskiej. Tom II-gi, Kraków, 1917.
- Boret Victor: La bataille économique de demain, Paris, 1918.
- Brodowski Feliks: Rosyjski Bank włościański, Warszawa, 1920.
- Prawa i faktyczna rozciągłość służebności włościańskich, Warszawa, 1920.
- Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskiem 1864 do 1917, Warszawa, 1919.
- Brodowski Feliks i Lutosławski Jan: Projekt ustawy w przedmiocie parcelacji, Warszawa, 1920.
- Bogusławski: Jaką reformę rolną uchwalili Sejm ustawodawczy w Warszawie, Warszawa, 1919.
- Bujak Franciszek: O podziale ziemi, Kraków, 1918.
- O naprawie ustroju rolnego w Polsce, Kraków, 1918.

---

<sup>1)</sup> Obecnie wyszło polskie tłumaczenie dzieła Bauera nakładem Ludowego Współdzielczego Towarzystwa Wydawniczego we Lwowie.

- Bulletin mensuel des institutions économiques et sociales. Institut international d'agriculture à Rome — Bureau des institutions économiques et sociales année XI, Nr. 1, 2, 3, 4, Rome, 1920.
- Bruckus B.: Socjalizacja ziemi i reforma rolna, przekład Jana Lutosławskiego, Warszawa, 1919.
- Buron Edmond: Donnez des terres aux soldats! Paris, 1919.
- Cybulski Ludwik: Przyczyny upadku rolnictwa i głodów w Rosji, Kraków, 1903.
- Damaschke Jahrbuch der Bodenreform, Jena, 1919.
- Dederko Bohdan: Reforma agrarna w Niemczech, Warszawa, 1920.  
— Wołoczna pomiera, Warszawa, 1920.
- Dunin hr. Rodryk: Znaczenie mniejszej i większej własności rolnej, Warszawa, 1920.
- Dwor'ski Aleksander: Posłom do Sejmu Polskiego w sprawie reformy agrarnej, Kraków, 1917.
- Godlewski Stefan: Rozbudowa Państwa Polskiego, Warszawa, 1920.
- Godlewski Włodzimierz: Sprawozdanie o urządzeniach prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem, Lwów, 1919.
- Fromer Hipolit: O upaństwowieniu lasów, Kraków, 1919.
- Grabowski Ignacy: Sprawa agrarna, Warszawa, 1919.
- Górski Ludwik: W sprawie reformy rolnej, Warszawa, 1919.
- Glinka Władysław: Bolszewizm a sprawa agrarna w Polsce, Warszawa, 1918.
- Hołowko Tadeusz: Ziemianie, Warszawa, 1919.
- Hoeniger Franz: Einfluss der Krieger auf den Grundbesitz, Berlin, 1910.
- Hupka Jan: W sprawie reformy agrarnej, Kraków, 1919.
- Iwanowski-Janowski: Skąd się wzięli Bolszewicy i do czego prowadzą, Kraków, 1919.
- Jackowski Aleksander: Tak zwana reforma rolna a poczucie prawa, Warszawa, 1920.
- Janicki Stanisław: Stosunki rolnicze Królestwa Kongresowego, Warszawa, 1918.
- Jak rozwiązać sprawę rolną? Warszawa, 1920.
- Jaworski Władysław Leopold: Prawa Państwa Polskiego. Zeszyt IV. Prawo agrarne. Zeszyt IV A. Uzupełnienie: Reforma rolna, Kraków, 1921.
- Kautsky Karol: Historia Kommunizmu w starożytności i średniowieczu, Kraków, 1918.
- Kautsky Karl: Die Sozialisierung der Landwirtschaft, Berlin, 1919.
- Kiniorski Marjan: Państwo i rolnictwo, Warszawa, 1920.
- Launay: Problèmes économiques d'après guerre, Paris, 1919.
- Lipkowski Józef: Nasze rolnictwo i kwestja agrarna z 12-ma rysunkami, Warszawa, 1920.



- Limanowski Bolesław: Państwo unarodowione i unarodowienie ziemi, Warszawa, Wende, 1918.
- Ludkiewicz Zdzisław: Zadania naszej polityki agrarnej, Warszawa, 1917.
- Lulek Tomasz: Organizacja obrony ziemi, Karków, 1916.
- Lutosławski Jan: Sprawa rolna jako problemat Polski, Warszawa, 1919.
- Uchwała Rolna Sejmu, jej znaczenie i krytyka, Warszawa, 1919.
  - Wytyczne naszej polityki parcelacyjnej, Warszawa, 1920.
  - Ustawa o wykonaniu reformy rolnej z dnia 15. lipca 1920. Rozbiór krytyczny, Warszawa, 1920.
- Lutosławski Józef: Chleb i Ojczyzna, Warszawa, Wenda, 1919.
- Mikułowski-Pomorski: Myśli przewodnie programu agrarnego, Warszawa, Gazeta roln., 1918.
- Mikułowski-Pomorski Józef: Reforma agrarna w Rosji, Warszawa, 1919.
- Moszczeński Stefan: Zarys urządzenia gospodarstwa osadniczego na kresach, Warszawa, 1920.
- Dr. Nagórski Zygmunt: Reforma rolna. Ustawy i rozporządzenia Rządu. I. Uchwała Rolna i pierwsze zarządzenia wykonawcze, Warszawa, 1919.
- Raczyński Aleksander: Bukowińska reforma agrarna, Lwów, 1919.
- Pakies Józef: O wywłaszczeniu gruntów podmiejskich, Warszawa, 1920.
- Ransome Artur: Sześć Tygodni w Rosji w r. 1919, Warszawa, 1920.
- Reinhofer Hugo: Was dünkt Euch von unserem Grossgrundbesitz, Wien, 1917.
- Ricard I.-H.: L'appel de la Terre 1915—1918 (par François Leterrrien), Paris, 1919.
- Rosiński Stefan: Struktura własności ziemskiej na Litwie, Warszawa, 1920.
- Rychłowski Zygmunt: Uwagi do naszej sprawy rolnej, Warszawa, 1920.
- Sawicki Władysław: O naprawie ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa, 1919.
- Sławiński Witold: Zabiegi Władz polskich, dotyczące własności ziemskiej b. Banku włościańskiego, Warszawa, 1920.
- Sprawa rolna: Wydawnictwo Rady Naczelnej Organizacji Ziemian-skich, Warszawa, 1920. Tom I i II.
- Staniszki Witold: Sprawa rolna, Warszawa, 1918.
- Święcicki Witold: Polityka parcelacyjna Szwecji, Warszawa, 1920.
- Teoplitz Teodor: Reforma rolna a podatek gruntowy, Warszawa, 1920.

Valdour Jacques: L'ouvrier agricole, Paris, 1919.

Wielkie Oszustwo, Warszawa, 1920.

Wierciński Henryk: Uwagi do projektowanej reformy rolnej, Warszawa, 1920.

W sprawie reformy agrarnej. Kraków, 1919.

Wschód Polski. Rok I. Zeszyt 8—9, wrzesień, 1920.

— Zeszyt 10 i 11, październik, 1920.

Zimmermann Kazimierz: Fryderyk Wielki i jego kolonizacja rolna na ziemiach polskich, Poznań, 1915.



## SPIS RZECZY.

	Strona
SŁOWO WSTĘPNE . . . . .	VII
SPIS DZIEŁ I ROZPRAW . . . . .	XI
ŹRÓDŁA PRAWNE . . . . .	1
ZAGRANICZNE USTAWODAWSTWO . . . . .	4
Historyczne reformy. Rosja. Grecja. Rumunja. Ukraina. Czecho-Słowacja. Węgry. Niemcy. Litwa. Danja. Jugosławja. Austria Niemiecka.	
TEORJE WYWŁASZCZENIA . . . . .	38
Austriacka ustawa kolejowa. Dekret Naczelnika Państwa Nr 162. Teorja ustawy rolnej. Etatyzm. Pruska ustawa wywłaszczenia Polaków z 20 marca 1908 (G. S. str. 29).	
ZASADY WYWŁASZCZENIA NASZEJ REFORMY ROLNEJ . . . . .	55
A) Czy nieruchomości ma być wywłaszczona . . . . .	56
Lasy. Mała własność. Przekazanie dóbr państwowych. Dobra kościelne. Instytucje publiczne. Fundacje. Kolejność prywatnych majątków.	
B) Obszar pozostający właścicielowi . . . . .	82
Maximum. Grunty podmiejskie. Wydzielenie. Wytyczenie. Rodzina. Majątki uprzywilejowane. Maxima podług ustawy kresowej.	
C) Cena wykupu . . . . .	95
Połowa wartości. Fundusz inwalidów. Tymczasowe pokwitowanie. Opinie socjalistów o wywłaszczeniu bez odszkodowania.	
D) Prawa rzeczowe osób trzecich . . . . .	105
Różnica od rozdziału ceny kupna.	
WŁASNOŚĆ I WYWŁASZCZENIE PARCELANTA . . . . .	108
Różnica od emfiteuzy. Niepodzielność. Specjalne prawo spadkowe. Zakazy. Przeniesienia własności, obciążenia i wydzierżawienia. Różnica między prawem parcelanta a prawem żołnierza. Wywłaszczenie parcelanta. Usunięcie żołnierza z kolonji. Różnica między wywłaszczeniem dóbr i wywłaszczeniem parcelantów. Charakter prawny kolonatu.	

	Strona
PRZEWLASZCZENIE (Przenoszenie własności gruntów) . . . . .	127
Ustawa z 2 sierpnia 1919. Zakaz nabycia dla obcokrajowców. Zabór austriacki. Przepisy dla instytucji parcelacyjnych. Wykluczenie wywłaszczenia przez dobrowolną parcelację?	
WŁADZE ZIEMSKIE I TOK POSTĘPOWANIA . . . . .	148
Organizacja Władz Ziemskich . . . . .	148
Władze Ziemskie przed ustawami lipcowymi 1920 r. Władze Ziemskie podług ustaw lipcowych. Błędne rozporządzenie G. U. Z. co do Powiatowych Komisji Ziemskich. Komisje Ziemskie są sądami.	
Kompetencja Władz Ziemskich w sprawach reformy rolnej . . . . .	166
Kompetencja Komisji Ziemskich. Kompetencja Urzędów Ziemskich. Wzajemny stosunek władz ziemskich. Rola Prokuratorji Generalnej.	
Gilicyńskiego opis przebiegu wywłaszczenia . . . . .	178
Kompetencja Władz Ziemskich poza reformą rolną . . . . .	182
Środki prawne . . . . .	186
Odwołanie, Skarga do Najwyższego Sądu. Zażalenie do Najwyższego Sądu. Skarga syndykacka.	
WYWŁASZCZENIE CZASOWE . . . . .	196
Ogólne zasady. Własność lasowa. Drzewo budulcowe. Drzewo opałowe. Własność rolna. Współwłasność z Państwem po wywłaszczeniu. Zagraniczne ustawy. Przymusowe ustanowienie nowych dzierżaw. Wydzierżawienie odlogów. Przymusowe przedłużenie istniejących dzierżaw. Ochrona drobnych dzierżawców.	
ZAŁĄCZNIKI. Uwagã do załącznika I. . . . .	233
I. Ustawa o przejęciu na własność Państwa ziemi na Kresach i Ustawa o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego. II. Projekt posła Witosa. III. Projekt rządowy. IV. Wniosek Komisji Rolnej. V. Wnioski mniejszości.	
USTAWA ROLNA . . . . .	262
USTAWA O SFINANSOWANIU REFORMY ROLNEJ . . . . .	275



## ŹRÓDŁA PRAWNE.

Uchwała Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919 w przedmiocie zasad reformy rolnej (Jaworski IV A. str. 3), określa zasady, na których Rząd miał wypracować projekty przyszłych ustaw rolnych. Uchwała ta nie ma charakteru ustawy, komisja rolna wyraźnie w swem sprawozdaniu zaznacza, że był wprowadzie postawiony w łonie komisji wniosek o nadanie tej »uchwale« charakteru »ustawy«, wniosek ten jednak nie znalazł poparcia większości, a zatem »uchwała« ma tylko charakter rezolucji zasadniczej.

Dnia 7 czerwca 1920, wnieśli posłowie Witos, Rataj, Kowalczyk i inni z Polskiego Stronnictwa Ludowego wniosek nagły (druk Sejmowy Nr. 1869) z projektem ustawy o wywłaszczeniu i przymusowym wykupnie ziemi na parcelację w myśl uchwały Sejmu z dnia 10 lipca 1919 roku (załącznik Nr. II), a dnia 30 czerwca 1920 przedłożył Główny Urząd Ziemski Sejmowi projekt rządowy (druk Sejmowy Nr. 1912) ustawy »w przedmiocie utworzenia zapasu ziemi na wykonanie reformy rolnej« (załącznik Nr. III).

Oba te projekty wzięła Sejmowa Komisja rolna za podstawę swych obrad, ale gdy projekt rządowy dotyczył tylko uzyskania zapasu ziemi na cele reformy, a pominął zupełnie kwestję zużytkowania uzyskanego zapasu ziemi, t. j. parcelacji i kolonizacji, wypracowała projekt (druk Sejmowy Nr. 2.009) ustawy »o wykonaniu reformy rolnej« (załącznik Nr. IV). W łonie komisji rolnej postawiono też szereg wniosków mniejszości (załącznik Nr. V). Dnia 15 lipca 1920 uchwalił Sejm ustawę o wykonaniu reformy rolnej, która to ustawa ogłoszoną została w Dzienniku Ustaw Nr. 70, poz. 462, w dniu

9 sierpnia 1920 (Jaw. IV A., str. 23). Tego samego dnia ogłoszono ustawę z dnia 16 lipca 1920 o tymczasowych środkach dla sfinansowania reformy rolnej w tym samym Dzienniku Ustaw Nr. 70, pod poz. 468 (Jaw. IV A., str. 124). Przepisy wykonawcze do ustawy o wykonaniu reformy rolnej wydano w dniu 17 sierpnia 1920, Dziennik Ustaw Nr. 83, poz. 557 (Jaworski IV A., str. 34).

Wykonanie reformy rolnej powierzyły nasze ustawy Urzędom Ziemijskim, które na terenie Kongresówki powstały w miejsce rosyjskich Urzędów włościańskich. Tymczasowa instrukcja ogólna dla urzędników ziemskich, ogłoszona w »Monitorze« z dnia 15 czerwca 1918, Nr. 72 (Jaw. IV, str. 40) i dekret Rady Regencyjnej Królestwa Polskiego z dnia 11 października 1918 wraz z przepisami tymczasowymi o Urzędach Ziemijskich, ogłoszone w Dzienniku Praw w dniu 16 października 1918, Nr. 11, poz. 22 (Jaw. IV, str. 22) i »tymczasową instrukcją ogólną dla Urzędów Ziemijskich, działających na obszarach b. zaboru rosyjskiego z dnia 25 kwietnia 1919, Monitor Nr. 97—103 (Jaw. IV, str. 43), są podstawowymi przepisami dla organizacji Urzędów Ziemijskich przed uchwałą Sejmową w przedmiocie zasad reformy rolnej.

W wykonaniu tej uchwały punkt 15, powołała Ustawa z dnia 22 lipca 1919, Dz. Praw Nr. 63, poz. 376 (Jaw. IV, str. 9) Główny Urząd Ziemijski jako centralną władzę dla wszystkich spraw związanych z ustrojem rolnym, a rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 września 1919, Dz. Ustaw Nr. 76, poz. 436 (Jaw. IV, str. 10), przekazało Głównemu Urzędowi Ziemijskiemu dotychczasowe Urzędy Ziemijskie.

Dnia 6 lipca 1920 uchwalił Sejm ustawę o organizacji Urzędów Ziemijskich, która została ogłoszona równocześnie z ustawą o wykonaniu reformy rolnej w Dzienniku Ustaw Nr. 70, poz. 461 w dniu 9 sierpnia 1920 (Jaw. IV A., str. 41), a rozporządzeniem z d. 23 sierpnia 1920, ogłoszonym w Dzienniku Ustaw dnia 7 września 1920, Nr. 85, poz. 567 (Jaworski IV A., str. 52), wydano przepisy wykonawcze do tej ustawy. Obecny ustrój władz agrarnych polega zatem wyłącznie na tych prawodawstwach, a poprzednie przepisy służą tylko już dla objaśnienia genezy tych urzędów i będą przez pewien czas,



zanim postępowanie zostanie szczegółowo na nowych podstawach unormowane, siłą faktu wytycznymi dla toku procedury.

Po powzięciu uchwały Sejmowej z 10 lipca 1919 w przedmiocie Zasad reformy rolnej, należało zamierzone wielkie dzieło reformy rolnej zabezpieczyć przed sabotażem prywatnych transakcji majątkowych. W tym celu Sejm ustawą z dnia 2 sierpnia 1919, ogłoszonej w Dzienniku Ustaw Nr. 64, poz. 384 (Jaw. IV A., str. 11 b), upoważnił Rząd do wydania rozporządzenia, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskiej, a to rozporządzenie tymczasowe wydała Rada Ministrów w dniu 1. września 1919, Dziennik Ustaw Nr. 73, poz. 428 (Jaw. IV A., str. 11 c), zaś ówczesny prezes Głównego Urzędu Ziemskiego, S t e f c z y k, dodał przepisy wykonawcze z dnia 12 września 1919, ogłoszone w Monitorze Polskim Nr. 206, ex 1919 (Jaw. IV A., str. 14). Z dniem uzyskania mocy prawnej tego rozporządzenia, t. j. z dniem 14 września 1919, ustał wolny obrót nieruchomości na całym obszarze Rzeczypospolitej. Wszystkie te przepisy o przewłaszczeniu obowiązują do dziś dnia, tak samo obowiązują w b. zaborze austriackim postanowienia cesarskiego rozporządzenia z 9 sierpnia 1915, ogłoszone w austriackim Dzienniku Praw Państwa pod. Nr. 234.

Dnia 17 grudnia 1920 uchwalił Sejm dwie ustawy dotyczące się Kresów, a mianowicie ustawę o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej (Dziennik Ustaw Nr. 4, poz. 17, ex 1921, i ustawę o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego (Dziennik Ustaw Nr. 4, poz. 18, 1921), które to ustawy, o ile dotyczą wywłaszczenia, są w tej rozprawie uwzględnione i na końcu w dosłownej treści podane. (Załącznik Nr. I).

Odnosnie do końcowego ustępu art. 6-go pierwszej ustawy kresowej, wedle którego Rada Ministrów może rozszerzyć działanie tej ustawy i na inne powiaty zniszczone, zauważył na posiedzeniu Sejmu dnia 9 grudnia 1920 sprawozdawca poseł K o w a l c z u k: »Idzie o to, żeby Rada Ministrów mogła rozszerzyć na inne powiaty, które dotychczas jeszcze nie są w posiadaniu Państwa Polskiego.

## ZAGRANICZNE USTAWODAWSTWA.

Wielkiem ułatwieniem przy zaznajomieniu się z przepisami naszych ustaw agrarnych jest choć pobieżne przestudjowanie zagranicznego ustawodawstwa, które też umożliwi nam świadomość zalet naszej ustawy i popełnionych błędów i zapoznanie się z koniecznymi zmianami, potrzebnymi dla ochrony reformy rolnej od wypaczenia i dla zabezpieczenia jej od skutków skrajnego etatyzmu.

Z przeciwstawienia do zagranicznego ustawodawstwa okaże się, że nasza reforma rolna należy pod względem rzeczowym do najradykałniejszych, natomiast pod względem proceduralnym, a zwłaszcza w kierunku stosowania środków, któreby szybkie przeprowadzenie reformy umożliwiwały, należą nasze ustawy do oględniejszych.

Zanim streścimy przepisy ustawodawstwa zagranicznego, naszkicujemy kilka historycznych reform agrarnych minionych stuleci dla podkreślenia niektórych momentów, mimo że te reformy nie mają bezpośredniego związku z naszą reformą rolną.

Mojżesz przeprowadził reformę rolną w celu, »żeby lud miał dużo do jedzenia i w kraju zapewniony mieszkał« (3 M. 25. 19). Wedle jego nauki, tylko Bóg był właścicielem ziemi: »Nie wolno Wam sprzedawać ziemi na wieki, albowiem moja jest ziemia! Jesteście tylko gośćmi i lennikami moimi« (3 M. 25.23). Ziemię posiadać mogą tylko ci, którzy ją faktycznie uprawiają. Kapłani i ich ród (Lewici), są wykluczeni od posiadania ziemi. W roku sabatowym był równy rozdział ziemioplodów. »W siódmym roku ziemia ma mieć swój sa-



bat spokoju, nie wolno Wam obsiewać Waszych ról, ani obcinać Waszych winnic«. Co roku inna część roli święciła rok sabatowy (3 M. 25.3). Co 50-ty rok był rokiem jubileuszowym: »każdy wraca do swojej ziemi i każdy do swojego rodu«. Skutkiem tego każda sprzedaż ziemi była tylko dzierżawą i cena zniżała się w miarę zbliżenia do roku jubileuszowego (3 M. 25.10).

Przed samą utratą niepodległości starożytnej Grecji, spartański Król Agis IV, chcąc przygotować odrodzenie swego Państwa, dążył do przeprowadzenia reformy agrarnej przez nowy podział wszystkich gruntów na 4.500 równych działek dla Spartjatów, a 15.000 działek dla chłopów (perioików). Po wielu trudnościach, doznanych ze strony oligarchów: po utraceniu drugiego Króla, który był reformie przeciwny, projekt królewski przeszedł większością jednego głosu w Senacie (Geruzji). Zanim jednak Król przystąpił do wykonania reformy, poradzono mu, by przedtem zniósł wszystkie długi hipoteczne. Na swoje i swojego Państwa nieszczęście, Król tej rady usłuchał, a zwolnieni od długów właściciele nie chcieli teraz oddawać swych gruntów, powstał bunt i Króla stracono. Także druga próba przez jego następcę, ostatniego Króla Sparty, Kleomenesa, nie udała się, a Sparta przestała istnieć jako samodzielne Państwo.

Także historia Rzymskich reform agrarnych niema wprawdzie wiele wspólnego z naszą reformą rolną, ale przebieg jej jest dla nas mimo to pouczający. Przedewszystkiem musimy zapamiętać, że przy Rzymskich reformach nie chodziło o wywłaszczenie własności prywatnej (dziedzictwa, heredium, ager privatus), gdyż Rzymianie ekspropriacji poza prawem karnem (konfiskatą) wogóle nie znali<sup>1)</sup>, lecz tylko o odebranie posiadaczom (niewłaścicielom) państwowych domen (ager publicus) i rozdzielenie ich między chłopów. Domeny te były w posiadaniu prywatnym na podobnych

<sup>1)</sup> Mommsen II, str. 92, cytuje fragm. Liciniani p. 4 na dowód, że pretor Publius Lentulus w r. 165, mimo uchwały Senatu, nie mógł właścicielom w Kapui gruntów zabrać, ponieważ nie istniało prawo wywłaszczenia, a oni gruntów sprzedawać nie chcieli, więc ograniczył się do usuwania posiadaczy domen za odszkodowaniem.

tytułach, jak nasze dobra donacyjne. Właścicielem domen było Państwo<sup>1)</sup>, ich rozdział nie był zatem zniesieniem, lecz raczej wykonaniem prawa własności, mimo to wobec kilkusetletniego prywatnego posiadania tychże i wobec tego, że w chwili rozdziału, domeny przeważnie już nie były w rękach pierwotnych nabywców, lecz osób, które nabyły posiadanie tytułem odpłatnym, rozdział domen robi wrażenie eksproprowacji wielkiej własności na korzyść wiejskiego proletariatu<sup>2)</sup>. Rozdział ten zatem nie był kwestją zmiany ustroju Państwowego, ani też naruszenia prawa własności.

Pierwszy żądał w r. 486 Spurius Cassius rozdziału domen między chłopów, ale stracono go za to pod pretekstem, że dąży do władzy królewskiej; drugim był w r. 376 C. Licinius Stolo. Jego lex agraria po 10-letniej walce przeszła w tej treści, że nikt nie może posiadać więcej nad maximum 500 morgów domen, a odebrać się mającą nadwyżkę należą w działkach 7-morgowych chłopom rozdzielić na własność. Przekroczenie tego zakazu trzymania domen ponad maximum podlegało surowym karom, a pierwszym, którego zasądzono, był sam C. Licinius Stolo. Wkrótce jednak ta ustawa popadła w niepamięć i nikt jej nie trzymał się.

W roku 133 przed Chr., Tiberius Sempronius Gracchus wniósł swoją reformę agrarną i w pierwotnym wniosku zaproponował nawet zapłacenie posiadaczom domen odszkodowania, mimo, że grunty były przecież własnością Państwa — lecz wobec oporu Senatorów przeciw całej reformie potem cofnął przyznanie odszkodowania. Reforma Gracchusa różniła się od poprzedniej Licinijuszowej w kilku zasadniczych punktach:

- a) Gracchus dozwalał oprócz maximum 500 morgów, doliczyć dla każdego syna osobne maximum 250 morgów, jednak nie ponad 1.000 morgów dla ojca i synów razem;

---

<sup>1)</sup> Posiadacze domen — przeważnie wielcy kapitaliści — opłacali do Kasy Państwowej roczną opłatę, bardzo niedbale ściaganą.

<sup>2)</sup> »eine unter juristischen Klauseln versteckte Revolution gegen das Eigentum (Mommsen)«.



- b) rozdzielone między chłopów grunty domanjalne w 30-morgowych działkach było tylko dane na dziedziczną dzierżawę, lecz nie na własność;
- c) odstąpienie tych dziedzicznych dzierżaw było niedozwolone;
- d) reforma Graccha nietylko polegała na zakazie posiadania ponad maximum, lecz stworzono organ wykonawczy, który miał zabór gruntów domanjalnych przeprowadzić, a mianowicie Komisję działową z trzech (triumviri agris dividendis), którą wybierało zgromadzenie ludowe i Senat miał ją wyposażyć. Senat dla okazania pogardy reformie rolnej i ażeby ją ośmieszyć, przyznał tym członkom Komisji, mimo, że byli senatorskiej rangi, djetyienne po 1<sup>1/2</sup> drachmy, t. j. po 1 marce! Zaraz po uchwaleniu reformy rolnej, ta Komisja działowa zabrała się z energją do dzieła tak dalece, że w każdej gminie publicznie wezwano wszystkich do dostarczenia wykazów majątków donacyjnych, przekraczających maximum. Mimo, że Komisja miała dopiero orzeczenia wydawać, co jest domeną, a co prywatną własnością (ut triumviri judicarent, qua publicus ager, qua privatus esset), to w pośpiechu Komisja zabierała także prywatne grunty. Najgorzej było przy podziale gruntów między chłopów, bo niemal w każdej gminie powstały spory i bójki, tak, że nawet sprzymierzone miasta italskie żaliły się przed Senatem. Mimo to jednak reformę przeprowadzono i to bardzo szybko, skoro już w roku jej uchwalenia (132 przed Chr.), konsul Publius Popilius mógł chwalić się, że on był pierwszym, który z domen parobków i pastuchów wyrzucił, a chłopów w ich miejsce wprowadził.

Reforma Gracchów doprowadziła do zupełnego rozdziału domen ponad maximum — 80.000 nowych gospodarstw chłopskich powstało, mimo to jednak nie miała wielkiego wpływu na polepszenie ustroju rolnego, bo już w 10 lat później zwyciężyła znów reakcja, i uchwaliła — na wniosek trybuna ludowego M. Liviusza Drususa pod pozorem życzliwości dla ludu uznać działki chłopskie za wolną i nieograniczoną.

czoną własność chłopów, te same działki, które wedle ustaw Gracchów były tylko wieczystą niesprzedajną dzierżawą. Magnaci wkrótce wykupili znów wszystkie działki; skutek udaremnienia reform agrarnych w Rzymie jest znany. Pliniusz streścił go w lapidarne słowa: »Latifundia perdidere Italiam«.

Przy końcu republiki i podczas cesarstwa, przeprowadzone kolonizacje rzymskie miały w pierwszej linji cele wojskowe, a tylko ubocznie cele rolnicze. Tak np. rozdzielił Sulla 120.000 nowoutworzonych z konfiskat działek swoim żołnierzom kolonje te pomyślane, jako stałe wojsko Senatu. Czysto wojskowy charakter miały olbrzymie asygnacje ziemi przez Pompejusza i tak samo asygnacje Juljusa Cæsara i Oktawiana Augusta, który 170.000 swoich weteranów osiedlił, wykupując rolników, przyczem także przeprowadzono rewizję wszystkich dawnych nadań z publicznych domen, które rozdzielono między żołnierzy-weteranów, wypędzając dotychczasowych posiadaczy<sup>1)</sup>. Smutek i rozpacz wygnanego skutkiem tej reformy ze swojego gospodarstwa rolnika, opisuje pierwsza Ecloga Wergiljusza:

Nos patriae fines et dulcia linquimus arva  
Nos patriam fugimus.

Te starożytne ruchy agrarne i wydane w związku z nimi zarządzenia, były wywołane warunkami politycznymi i gospodarczymi, tak zasadniczo od obecnych różnymi, że nie tłumaczą w niczem dzisiejszych zjawisk. Tak samo nie mają nic wspólnego z dzisiejszemi reformami agrarnemi znaczne konfiskaty wielkiej własności ziemskiej w związku z politycznemi przewrotami, jakie miały miejsce po bitwie pod Hastings (1066) przy zdobyciu Anglii przez Normanów, dalej sekularyzacje dóbr kościelnych podczas reformacji, które

---

<sup>1)</sup> Twierdzenie prof. Bujska (O naprawie ustroju rolnego w Polsce, str. 40), że tworzone kolonje rolnicze dla weteranów, »wywłaszczając pod nie potrzebne ziemie«, jest nieściśle, gdyż nie można udowodnić ani jednego faktu wywłaszczenia, a odebrania ziemi w prowincjach i z domen, która nie jest własnością prywatną, lecz Państwa, nie można nazwać wywłaszczeniem.



np. w Anglii wynosiły  $\frac{1}{5}$  całego majątku narodowego, dalej konfiskaty austriackich Habsburgów w Czechach po bitwie pod Białą Górą (1620), które obejmowały  $\frac{1}{3}$  część całego terytorjum czeskiego, oraz konfiskaty dóbr kościelnych i emigrantów podczas rewolucji francuskiej, kiedy wedle obliczeń Ranela, sprzedano 1,052.892 nieruchomości.

Również nie stoją w żadnym związku z reformą rolną kolonizacje, które w ostatnich stuleciach dla innych<sup>1)</sup> celów, aniżeli dla celów stworzenia lepszego ustroju rolnego, przeprowadzone zostały, a więc np. kolonizacja Fryderyka Wielkiego, która miała na celu pomnożenie ilości rekrutów i podatników. Dlatego wówczas wielkiej własności nie tykano dla celów kolonizacji, ani nawet przez jej skupienie. Co najwyżej spowodował Fryderyk II szlachtę i duchowieństwo przez premje i inne korzyści, ażeby na swoich obszarach, które miały pozostać ich własnością, osiedlały rodziny kolonistów. Dla celów kolonizacji w czasach Fryderyka II nie faworyzowano rozbicia prywatnych obszarów, natomiast uzyskano potrzebną ziemię następującymi drogami: po pierwsze, przez osiedlenie na opuszczonych skutkiem wojny i dżumy gospodarstwach chłopskich, powtóre, przez parcelowanie domen królewskich, a po trzecie, przez meljoracje rozległych terenów bagnistych. Jeśli takie przestrzenie były własnością prywatnych, to poczyniono z nimi transakcje finansowe w ten sposób, że koszta meljoracji i kolonizacji ponosiło Państwo i przeprowadzało je we własnym zarządzie, a dwór miał Państwu oprocentować wyłożone sumy. Na pieniężną stratę Państwo nie zważało wobec nadziei powiększenia ilości ludności i spodziewanego większego wpływu podatków w ślad za zwiększonym dobrobytem, jak król napisał w podręczniku dla następcy tronu: »Die Revenuen blieben zwar dem von Adel, das Land würde aber dadurch immer mehr und mehr peupliert und per indirectum profitierten doch die königlichen Kassen und der Staat davon«.

<sup>1)</sup> O całkiem oryginalnych projektach wywłaszczenia tylko szlachty polskiej, bezpośrednio po rozbiorach w b. zaborze austriackim przez cesarza Józefa II, wspomina Brawer (Dr. A. I. Brawer: Galizien, wie es an Oesterreich kam. Leipzig, 1910).



Pruska ustawa kolonizacyjna z 26 kwietnia 1886 dla Prus zachodnich i Poznańskiego, podjęła wewnętrzną kolonizację na wielką skalę, ale — jak sama przyznaje — wyłącznie dla celów germanizatorskich (»zur Stärkung des deutschen Elementes gegen polonisierende Bestrebungen«). W tym celu miało Państwo użyć fundusz pierwotnie 100 mil. Mk., wynoszący następnie ustawami z 20 kwietnia 1898, 1 lipca 1902 i 20. marca 1908 znacznie (do 700 mil. Mk.) powiększony na zakupno obszarów, które przydadzą się do stworzenia kolonij średnich i małych, na użycie odpowiednich gruntów z domen królewskich, na wzniesienie i wyposażenie gmin, szkół i kościołów w nowych kolonjach.

Niebawem dotąd w dziejach »prawo«<sup>1)</sup> wywłaszczenia dla celów wytępienia narodu, dała pruska ustawa z dnia 20 marca 1908 (Gesetz über Massnahmen zur Stärkung des Deutschtumes in den Provinzen Westpreussen und Posen) w § 13 Rządowi pruskiemu, a mianowicie w tych powiatach, w których wzmocnienie niemieckiej narodowości inaczej nie da się przeprowadzić, wolno Rządowi potrzebne grunty dla osadnictwa niemieckiego nabyć w drodze wywłaszczenia, jednakże nie ponad 70.000 ha ogólnego obszaru.

W Rosji utworzono w roku 1882 rosyjski Bank Włościański, dla ułatwienia chłopom nabycia ziemi. Przeważnie Bank ten działał w kierunku powiększenia już istniejących chłopskich gospodarstw. Pierwotnie Bank tylko dawał pożyczki, dopiero od roku 1895, pomagał chłopom przy nabywaniu gruntów, także poradą prawną i badaniem kontraktów kupna i nawet uprawniono Bank, by sam nabywał ziemię i na własny rachunek rozparcelował, ale początkowo tylko do wysokości własnego kapitału Banku (25 mil. rubli). Dopiero — od roku 1905, ograniczenie to zniesiono i nadto dozwolono Bankowi wydawania pożyczek bezrolnym i mało-rolnym, w wysokości pełnego szacunku nabywanych gruntów.

---

<sup>1)</sup> Prof. Ettore Lombardo (Palermo) zauważa, że nadużycie formy prawa dla celów organizacji gwałtu, można nazwać ustawą, ale nie prawem (potrà essere una legge ma non è un diritto). — Henryk Sienkiewicz — Prusse et Pologne Enquête internationale, Paris 1909.

Także t. zw. Stołupinowska reforma agrarna w Rosji (1906), po klęskach japońskich i rozruchach chłopskich, nie ma związku z naszą reformą rolną, gdyż chodziło o wydzielenie gruntów z obszczyzny (Miru) i wytworzenie z nich indywidualnej własności zamożnych chłopów, względnie o tworzenie kolonji. Użyto do tego kolosalny aparat urzędniczy z 6.300 czynnymi geometrami, i jak Bujak (l. cit, str. 60) twierdzi, w latach 1907—1911 rozdzielono 8,056.000 ha ziemi.

Angielska ustawa z roku 1892 (*Small Holdings Act*), dała hrabstwom prawo nabywania ziemi i rozparcelowania jej w średnie i małe gospodarstwa (1—5 akrowe, akre = 40 ar) na własność chłopską<sup>1)</sup>, ograniczoną zakazami sprzedaży i obdłużenia. Ustawy wojenne angielskie z lat 1916 (*Land Settlement act*) i 1919, które dla celów ułożenia kolonji dla żołnierzy, dają Państwu prawo skupywania ziemi nawet w drodze rekwizycji. Przy Ministerstwie odbudowy utworzono *Rural Development Branch*, celem przeprowadzenia eksproprijacji dla kolonji żołnierskich i wspianiałe nadawania ziemi żołnierzom w kolonjach angielskich. Ustawa Kanadyjska z 29 kwietnia 1917, zastrzega dla każdego żołnierza prawo do bezpłatnego nabycia ziemi w obszarze 65 ha i ponadto 5% pożyczkę na zabudowanie. Gospodarstwa te wydziela *The soldiers settlement board*, tylko wzdłuż kolei i najdalej w odległości 24 km od toru. Także Francja ma wniosek Levasseura, ażeby każdy żołnierz miał prawo wedle wyboru do 1 ha ziemi we Francji lub do asygnaty (scrip) na 50 ha ziemi w kolonjach i ażeby wszystkie posiadłości niemieckie w Alzacji i Lotaryngji rozdzielić między żołnierzy.

Wszystkie te dotychczas omówione ustawodawstwa<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Ankieta przeprowadzona po wydaniu tej ustawy wykazała, że w hrabstwach, w których robocizna rolna wysoko była płacona, nie było żadnego wypadku tworzenia *Small Holding*. Z tego widać związek tego ruchu z kwestją płac.

<sup>2)</sup> Bliższe szczegóły podaje Dr. Franciszek Bujak: O naprawie ustroju rolnego w Polsce, str. 100—111. Teorje ekonomiczne (*Bodenreformbestrebungen*), zwalczające prywatną własność ziemską, są tamże



nie tworzą jednak żadnej analogji do naszych ustaw agrarnych. Przeciwnie, musimy sobie jasno uprzytomnić, że tak nasza, jak wogóle wszystkie dzisiejsze reformy agrarne w różnych Państwach (Rumunja, Grecja, Czechy, Węgry, Niemcy i t. d.), nie mają z historyczną przeszłością żadnego związku, lecz są tylko przodownikami nowych myśli i dążeń do zupełnie nowego ustroju społecznego, których najjaskrawszym wykładnikiem jest ustawodawstwo gospodarcze Rosyjskiej Socjalistycznej Federacyjnej Republiki Sowieckiej. Twierdzeniem, że są to tylko przejściowe objawy, że inicjatorowie ruchu działają z motywów egoistycznych, nie usunie prawdy, że są to przekonania ugruntowane dziesiątek milionów ludzi, z którymi w każdym razie o tyle liczyć się musimy, że znaczna część ich zasad znajdzie w każdej dziedzinie nowoczesnego ustawodawstwa swe zastosowanie. Z tego punktu widzenia w dekretach sowieckich widzimy in nuce zarodki tych przepisów, które na setki lat opanują nasze ustawodawstwo gospodarcze, a więc także co do ustroju rolnego.

## ROSJA.

»Dekret o ziemi«, uchwalony przez Zjazd Rad deputowanych robotniczych i żołnierskich 7 listopada 1917, podpisany przez Włodzimierza Uljanowa Lenina, sankcjonuje zabór folwarków i przejęcie ich w zawiadywanie przez gminne komitety rolne i powiatowe Rady deputowanych włościańskich. »Dekret o ziemi« zarządza:

1) Własność ziemi dworskiej znosi się bez wszelkiego wykupu.

2) Majątki dworskie i wszystkie dobra koronne, klasztorne, cerkiewne, wraz z inwentarzem żywym i martwym, budynkami folwarcznymi, przechodzą w zawiadywanie gminnych komitetów rolnych i powiatowych Rad deputowanych.

streszczone, str. 45—57. Teorje te nazywa Hainisch (Landflucht und Bodenreform) słusznie artykułem importowym — ein Importartikel, in einem Lande entstanden, in dem zahlreiche Pächter und Arbeiter einer kleinen Zahl von Grundeigentümern gegenüberstehen.

3) Uszkodzenie konfiskowanej majątności będzie karane przez Sąd rewolucyjny.

4) Reforma rolna będzie przeprowadzona wedle instrukcji włościańskiej »O Ziemi«, a mianowicie:

a) Prywatną własność ziemi znosi się na zawsze, ziemia nie może być sprzedawaną, kupowaną, wydzierżawioną, ani oddawaną w zastaw. Poszkodowanym z powodu przewrotu majątkowego przyznaje się prawo do społecznej zapomogi przez przeciąg czasu do przystosowania do nowych warunków istnienia.

b) Wnętrze ziemi (rudy, nafta, węgiel, sól), lasy i wody, przechodzą na wyłączne użytkowanie Państwa.

c) Zagospodarowane w intensywny sposób ziemie (ogrody, szkółki, plantacje etc.), nie podlegają podziałowi, lecz będą oddawane do wyłącznego użytku Państwa lub obszczyzny (t. j. Miru).

d) Zakłady hodowlane koni, bydła, drobiu etc., przechodzą na ogólnonarodową własność lub obszczyzny.

e) Inwentarz żywy i martwy konfiskowanych majątków przechodzi na użytek Państwa lub obszczyzny.

f) Prawo do ziemi mają wszyscy obywatele, pragnący ją uprawiać własnoręcznie. Najemna praca jest niedopuszczalna.

g) Grunt powinien być podzielony między pracujących.

h) Wszystkie grunta przechodzą do funduszu rolnego ogólnonarodowego.

Podział ich pomiędzy pracujących dokonywają miejscowe samorządy, fundusz rolny podlega perjodycznym podziałom, zależnie od przyrostu ludności.

Niektórzy tłumaczą ten dekret o ziemi jako »romantyczny, rozlewny i nieprzemysłany do gruntu socjalizm, upiększający światopoglądy inteligencji, jak jakieś wierzenie religijne«.

Bardziej trafnie ocenia tę reformę Otton Bauer (Bolschewismus oder Sozialdemokratie?): »Chłopi bardzo chętnie przyjęli socjalistyczny program, by ziemię obszarnikom skonfiskowano i uznano za własność narodową, a równocześnie dążyli do zniesienia obszczyzny (Miru) i uznania swobodnego



podziału ziemi włościańskiej. Chłop wobec prawa własności dziedzica był komunistą agrarnym, wobec komunizmu agrarnego Miru był zwolennikiem własności prywatnej. Poza frazesem o socjalizacji ziemi, ukrywał swe dążenia do powiększenia i umocnienia swej prywatnej własności. Tak stała się socjalistyczna ideologia narzędziem utrwalenia burżuazyjnych praw własności drogą przemocy. Dekret o ziemi pozostawił indywidualistyczne gospodarstwo chłopskie nieknięte. Gospodarstwo to pozostała przedsiębiorstwem, chłop został producentem towaru, połączony był z socjalistycznym społeczeństwem drogą kupna i sprzedaży. Socjalizacja ziemi stała się frazesem bez treści. Wprawdzie zadekretowano także zniesienie prawa spadkowego, ale nie próbowano nawet przeprowadzić je przeciw chłopom. Zakaz pracy najemnej nie dał się przeprowadzić. Już w maju 1918 r. wyszedł dekret, że także chłopom, którzy zatrudniają robotników najętych, przysługuje prawo wyborcze do komitetów. Tak więc ze socjalistycznej powłoki nic nie pozostaje, jej prawdziwa treść nie jest socjalizacją ziemi, lecz tylko podział ziemi dworskiej między chłopów. Już na kongresie sowietów w marcu 1919 Lenin oświadczył, że nic nie może być głupszego od wkroczenia przemocą w sferę chłopskiego gospodarstwa. Skutkiem tego chłop po zaspokojeniu głodu ziemi, byłby bardzo szybko zwrócił się na prawo i byłby mocą swoich głosów napowrót powołał burżuazję do władzy, ale temu przeszkodził ustrój sowiecki, bo swoim terrorem uniemożliwia burżuazji, by chłopów pozyskała.

#### GRECJA.

Dekretem z 2 maja 1917, zaprowadzono dla celów reformy rolnej przymusowe wywłaszczenie wszystkich majątków powyżej tysiąca stremma (= 100 hektarów) obszaru, ale nie wolno więcej wywłaszczyć, aniżeli  $\frac{2}{3}$  danego majątku. Jedną trzecią część majątku (jednakże najwyżej 100 ha) musi pozostać właścicielowi, i tę trzecią część wolno tylko wyjątkowo uszczuplić, jeśli w danej gminie nie wystarczą grunta

na parcelację. Budynki mieszkalne są również wyłączone od ekspropriacji. Właściciel ma prawo wyboru jednego folwarku, a jeśli ma więcej ponad 3 folwarki, może sobie zatrzymać 2 folwarki. Całkowitemu wywłaszczeniu podlegają:

- 1) ci, co mieszkają z granicą;
- 2) dobra klasztorne.

Ekspropriacja może nastąpić tylko na podstawie indywidualnej uchwały Rady Ministrów. Odszkodowanie oznaczają sądy<sup>1)</sup>. Ustawą z marca 1920, ta reforma uzyskała zatwierdzenie. Państwo rozdziela wywłaszczoną ziemię tylko korporacjom bezrolnych i małorolnych, dla celów reformy związanym. Dopiero te korporacje rozdzielają dalej ziemię w działkach od 8 do 15 hektarów.

## RUMUNJA.

Ustawą z dnia 15/28 grudnia 1918, zaprowadzono reformę rolną. Majątki do obszaru 100 ha, są wolne od wywłaszczenia. Przy większych wywłaszcza się proporcjonalnie do wielkości majątku.

Naftowe tereny mogą zostać aż do 12.000 ha, ale właściciel musi oddać równą przestrzeń rolną na cele parcelacji.

Prowizorycznie na wiosnę oddaje się wywłaszczone grunta korporacji chłopów tej samej gminy. Ustawa rumuńska wyróżnia się szybkością przeprowadzenia i wyłączeniem kompetencji sądowej.

Komisja lokalna składa się z trzech ludzi: sędziego, delegata chłopów i właściciela. Ta komisja oddaje odrazu ziemię związkowi chłopów, jeśli ci trzej członkowie są zgodni. W razie jednogomyślności uchwały komisji, nie ma właściciel żadnego środka prawnego. Tylko jeśli nie są zgodni, przysługuje mu rekurs do Komisji departamentalnej w ciągu 30 dni, ale do 5 dni musi być orzeczenie wydane przez Komisję departamentalną. Dopiero po rozdziale ziemi przysługuje dalszy re-

<sup>1)</sup> Charles Vellay w Temps z 5 kwietnia 1920, wyraża się o postępowaniu greckiem przy wywłaszczeniu w ten sposób: »La procédure de l'expropriation est à la fois simple et rapide«.



kurs do Komisji Głównej, a decyzja jej jest ostateczna, nawet niema skargi kasacyjnej.

Bliżej zaznajomimy się z przepisami rumuńskiego dekretu królewskiego z dnia 6 września 1919, ogłaszającego dla Bukowiny reformę agrarną:

Wybitna różnica tej ustawy od zasad uchwalonych przez nasz Sejm jest ta, że w ustawie rumuńskiej cała ziemia, nadająca się do uprawy rolnej, następnie wszystkie łąki i pastwiska, o ile nie znajdują się w posiadaniu włościan, zostały przez samą ustawę już wywłaszczone, tak, że wywłaszczenie to działa z chwilą ogłoszenia ustawy. Z tą samą chwilą dotychczasowi właściciele ograniczeni są do praw użytkowców; niema zatem indywidualnego wywłaszczenia gruntów, lecz jest wywłaszczenie globalne, a orzeczenia komisji powiatowych i centralnej komisji co do wywłaszczonych przestrzeni, nie mają — jak u nas — charakteru konstytutywnego, lecz wyłącznie deklaracyjne.

Co do wywłaszczonej ziemi, ustawa rumuńska dzieli ją na dwie kategorie, z których pierwsza nie ulega żadnemu ograniczeniu co do obszaru, przy drugiej zaś pozostawia się dotychczasowemu właścicielowi jako resztkę pewne maximum posiadania, które ustalone jest w ustawie na 250 ha.

Do pierwszej kategorii, t. zn. do tych majątków, które w całości, bez pozostawienia jakiegokolwiek maximum, są wywłaszczone, należą: a) wszystkie posiadłości cudzoziemców; b) wszystkie posiadłości osób prawnych; c) wszystkie posiadłości t. zw. absenteistów, jako których ustawa kwalifikuje tych właścicieli, którzy w ostatnich 10 latach przez 5 po sobie następujących lat ponad 6 miesięcy w każdym roku przebywali poza obecną Rumunją; d) wszystkie majątki wydzierżawione (jako takie uznaje ustawa te, które w latach 1905—1919 przynajmniej przez 9 lat były wydzierżawione; e) majątki osób będących pod kuratelą, o ile te osoby nie mają dzieci.

Do drugiej kategorii należą: a) wszystkie inne majątki prywatne ponad 100 ha powierzchni; b) majątki gmin wiejskich i miejskich, których mieszkańcy nie posiadają dostatecznej ilości pastwisk.

W tej drugiej kategorii pozostawia się każdemu właścicielowi pewną ilość gruntów, podług skali w ustawie umieszczonej, do maksymalnej ilości 250 ha. Skala ta jest w ten sposób ułożona, że zaczyna się od majątności 100 ha, przy której niema żadnego wywłaszczenia. Przy majątności 105 ha zostawia się właścicielowi 104'6 ha, przy 200 ha majątności zostawia mu się 165'7 ha, przy 300 ha zostawia mu się 201'7 ha, przy 400 ha zostawia mu się 224'8 ha, przy 500 ha zostawia mu się 241'2 ha, przy 600 ha zostawia mu się 250 ha, przy majątnościach ponad 600 ha wywłaszcza się wszystko, z wyjątkiem maximum 250 ha.

przy 105 ha — 0'38%	przy 500 ha — 51%
» 200 » — 17%	» 600 » — 58%
» 300 » — 32%	» 1.000 » — 75%
» 400 » — 44%	» 10.000 » — 97%

Wzrost procentów ma zatem rachunkowy charakter asymptoty.

Dotkliwym ograniczeniem maximum jest, że właścicielom, którzy nie trudnią się zawodowo rolnictwem, a których rodzice również nie byli rolnikami, maximum ogranicza się do 4 ha.

Budynki i gumna, ogrody, sady, winnice, grunta należące do fabryk, nie ulegają wywłaszczeniu. Właściciel ma nieograniczone prawo swobodnego wyboru gruntów do maximum wliczonych. Jedyne w wypadkach, gdzie jeden właściciel posiada więcej majątków, przewyższających maximum, musi dla siebie grunta wybrać w tej gminie, w której mniejsze jest zapotrzebowanie na cele parcelacji. Rumuńska ustawa zarządza też zniesienie wszystkich dzierżaw co do wywłaszczonych gruntów.

Za wywłaszczone grunta otrzymują właściciele wynagrodzenie w gotówce po cenach przedwojennych, które wyśrodkowuje się z cen kupna z normalnego czynszu dzierżawnego, z oszacowania towarzystw kredytowych podług ostatnich 5 lat przed wybuchem wojny. Normalnem wynagrodzeniem jest 20-krotny czynsz dzierżawny przedwojenny. Pewne złagodzenie niesprawiedliwości takiego oszaco-



wania leży w tem, że wszystkie powyższe szacunki mają być przeprowadzone w lejach. Wszyscy wierzyciele i inni, którzy mają prawa rzeczowe do wywłaszczonej ziemi, mogą swoje pretensje zaspokoić wyłącznie tylko na złożonej cenie kupna. Zapłata listami zastawnymi w miejsce gotówki jest jednakże dopuszczalna do tej tylko części pożyczki hipotecznej, która przypada na wywłączoną przestrzeń, przyczem nominalna wartość listu zastawnego przyjęta będzie w wysokości gotówki, zamienionej podług ustawowego kursu nowej waluty rumuńskiej do starej waluty austriackiej. Co zaś do tej części wierzytelności hipotecznej, która odpowiada pozostałej przy właścicielu powierzchni majątku, ustawa ustanawia, że jej wypowiadać nie wolno, lecz należy ją zostawić przy reszcie majątku, stosownie do przepisów skryptu dłużnego.

Z wywłaszczonej ziemi wolno Państwu zatrzymać tylko budynki, które właściciel dobrowolnie odstąpił, ponadto także wszystkie nieurodzajne grunta na majątkach kategorii pierwszej, t. j., wywłączonych w zupełności. Wszystkie inne grunta musi Państwo rozdzielić między ludność rolniczą tej gminy, do której wywłaszczony majątek należy, w działkach, a prócz ludności rolniczej otrzymują ziemię tylko probostwa, szkoły, personal leśny dawnych właścicieli i gmina na cele pastwisk.

Działki pełne liczą po 4 ha na równinie, a w górach po 8 ha. Całemi działkami, a więc po 4 ha, obdarza się chłopów bezrolnych. Małorolni, którzy posiadają mniej, otrzymują działki uzupełniające takiej powierzchni, która posiadłość małorolną uzupełnia do 4 ha. Dla każdego probostwa przypadają dwie działki dla proboszcza i jedna działka dla organisty, a dla szkół po jednej działce, dla celów nauki rolniczej. Chłopi, którzy oświadczają gotowość przyjęcia ziemi w innej gminie, otrzymują t. zw. działki kolonizacyjne o powierzchni po 5 ha.

Przy obdzieleniu ziemią mają bezwzględne pierwszeństwo żołnierze i rodziny poległych i inwalidów, a na drugim miejscu przychodzą ci wszyscy, którzy ucierpieli szkody wojenne.

Wywłaszczone grunta stają się własnością Państwa

rumuńskiego, względnie t. zw. państwowego funduszu ziemskiego na Bukowinie. Transakcje imieniem tego funduszu ziemskiego wykonuje Bank ziemski (Banca Regionala). Bank ten występuje w stosunku do chłopów, ziemię nabywających, jako sprzedający i ma z nimi zawrzeć kontrakty sprzedaży. Ceny ustanawia się podług szacunku obowiązującego przy wywłaszczeniu, z dodatkiem sumy potrzebnej dla urządzenia komunikacji do rozparcelowanych gruntów, którą to sumę rozkłada się na wszystkich nabywców, ponadto odpowiednią część ogólnych kosztów parcelacyjnych.

Państwo przyczynia się do ceny kupna subwencją, równającą się 35% ceny wywłaszczenia.

Wszystkie operacje, połączone z wykonaniem reformy rolnej, prowadzi Bank ziemski z siedzibą w Czerniowcach (Banca Regionala), który ma prawo wydawania państwowych listów zastawnych w wysokości nominalnej reszt cen kupna, zahipotekowanych na nowo utworzonych działkach.

Władzami agrarnymi dla przeprowadzenia reformy są w każdej gminie jedna komisja gminna, w każdym powiecie jedna komisja powiatowa i centralna komisja agrarna w Czerniowcach.

Komisja gminna ma za zadanie sporządzenie spisu gospodarstw poniżej 4 ha roli, oraz prowadzenie ewidencji tych, którzy żądają obdzielenia działkami. Przy wywłaszczeniu komisje gminne nie mają żadnej kompetencji.

Komisje powiatowe oznaczają wywłaszczone grunta, orzekają o wielkości działek i kto ma być ziemią obdarzony, ustanawiają ceny za wywłaszczone majątki i ceny za działki, nareszcie oznaczają wysokość pożyczek, które mają być w Banku Ziemskim zaciągnięte.

Centralna komisja agrarna w Czerniowcach ma ogólne kierownictwo wszystkich operacji agrarnych i rozstrzyga wszystkie rekursa przeciw uchwałom komisji powiatowych. Centralna komisja obraduje w kwestjach ogólnego i zasadniczego znaczenia plenarnie, w kwestjach stron zaś w senatach z 6-ciu członków złożonych. Przeciw orzeczeniom senatu centralnej komisji agrarnej wolno odwołać się do plenum, w kwe-



stji cen jednakże apelację rozstrzyga Sąd krajowy wyższy w Czerniowcach.

W przeciągu trzech tygodni od dnia ogłoszenia dekretu królewskiego, musi każdy właściciel wywłaszczonej ustawowo posiadłości wnieść na ręce Banku ziemskiego deklarację, obejmującą nazwę właściciela i majątności, jej obszar, nazwiska dzierżawców i bliższy opis majątności wraz z wyciągiem hipotecznym, arkuszem posiadłości i innymi dokumentami. Nieprzedłożenie, albo wadliwe ułożenie deklaracji, pociąga za sobą ten rygor, że wszystkie czynności będą z urzędu przeprowadzone, a właściciel traci prawo podnoszenia w odwołaniach usterek przeciw wynikającym z niedokładności stratom.

W tym samym terminie mają wszyscy rolnicy, którzy żądają przydziału działek, wnieść podanie do gminnej komisji agrarnej, która je przedkłada Bankowi ziemskiemu, a Bank ziemski, po wypracowaniu projektu działu, odstępuje je komisjom powiatowym, które zarządzają pomiary parcelacyjne, wytyczenie dróg i sporządzenie szkiców poszczególnych działek, poczem Bank ziemski sporządza kontrakty kupna i oddaje działki w posiadanie nabywcom.

O ile wywłaszczony właściciel zgadza się na dobrowolne ustąpienie wywłaszczonych gruntów, może Bank ziemski grunta te, jakoteż grunta, nie podlegające wywłaszczeniu, ale przez właściciela dobrowolnie na sprzedaż ofiarowane, nabyć. Bank ziemski ma prawo pierwsokupu do wszystkich na sprzedaż przeznaczonych gruntów bez wyjątku, a do wykonania tego prawa termin jednego miesiąca.

W wypadkach dobrowolnej parcelacji może Bank udzielić nabywcom kredytu do wysokości 70% ceny kupna i do tej wysokości wydać listy zastawne. Znamienny jest zakaz artykułu 56 dekretu, wedle którego odtąd pośrednictwo przy kupnie i sprzedaży ziemi jest zabronione.

#### UKRAINA.

Trzeci Uniwersał Ukr. Centralnej Rady z 7 listopada 1917 zarządził:

»Od dzisiaj na terytorjum Ukr. Narodowej Republiki istniejące prawo własności na ziemi wielkiej własności i inne

ziemie niepracujących gospodarstw wiejsko-gospodarczego znaczenia, a także na udzielne, klasztorne, gabinetowe i kościelne ziemie — znosi się. Uznając, że ziemie te są własnością całego pracującego ludu i mają przejść do niego bez wykupu, Ukr. Centralna Rada poleca Generalnemu Sekretarzowi dla Spraw Ziemskich bezzwłocznie opracować ustawę o tem, jak Komitety Ziemskie, wybrane przez naród, mają administrować (»porządkować«) temi ziemiami aż do ukr. konstytuanty«.

Centralna Rada Ukraińskiej Narodnej Republiki wydała następnie tymczasową ustawę z 18 stycznia 1918, którą proklamowała socjalizację ziemi, obejmując »wszystkie ziemie z ich wodami, nadziemnymi i podziemnymi bogactwami«. Wywłaszczenie wszystkich ziemi przeprowadza się bez wykupu. Autor ukraiński<sup>1)</sup> mówi o tej ustawie:

»Ta ustawa nie liczyła się zupełnie z głęboko wkorzenionym indywidualizmem ukraińskiego ludu i systemem gospodarki rolnej na Ukrainie, opartym na prywatnej własności. Ukraiński rolnik prawie nie znał i nigdy nie życzył sobie rosyjskiej »obszczyzny«, dlatego też nie przyjął zniesienia prywatnej własności ziemi.

Gdy podczas okupacji Niemców, władzę nad Ukrainą objął hetman Skoropadski, mogła jego Rada Ministrów w zrozumieniu nastrojów wsi, wrócić do systemu uporządkowania kwestji agrarnej z 1905 r. pod carskim rządem, i wydać 15 lipca 1918 ustawę o odnowieniu, »Położenie o zemleustrojstwie«.

W Komisji agrarnej przy Hetmańskim Ministerstwie Spraw Ziemskich zdecydowano tylko skupywać prywatne majątki, oferowane dobrowolnie przez właściciela. Utworzony tą drogą fundusz ziemski powinno Państwo obrócić na tworzenie silnych gospodarstw włościańskich. Prócz tego powinno Państwo pomagać włościanom w samodzielnym zakupie ziemi i w walce ze spekulacją ziemi.

Po zniesieniu niemieckiej okupacji i ustąpieniu Skoro-

<sup>1)</sup> J. Jasieniowski — Zemelna reforma w gazecie »Wpered« Nr. 102 do 105 ex 1919.



padskiego, objął 17 grudnia 1918 władzę na Ukrainie, Dyrektorjat, który natychmiast w styczniu 1919 wydał tymczasowe rozporządzenie o własności ziemskiej, omijając nacjonalizację ziemi.

Styczniowe rozporządzenie dyrektorjatu pozostawia gospodarstwa włościańskie nienaruszonymi, nie znosi zatem prywatnej własności włościan, natomiast wszystkie ziemie niewłościańskie przechodzą pod naczelny zarząd (»porządkowanie«) dyrektorjatu. Administracja i ochrona tych ziemi, a również przeprowadzenie całej pracy technicznej w sprawach ziemskich nałożył dyrektorjat na zarządy ziemskie gubernjalne, powiatowe i gminne.

### CZECHO-SŁOWACJA.

Ustawa z 16 kwietnia 1919, Nr. 215, zaprowadza zajęcie (zabór) na rzecz Państwa, a zatem możliwość wywłaszczenia majątków ponad 150 ha ziemi ornej i 250 ha gruntów ogółem; maximum może być podwyższone do 500 ha dla takich majątków, od których zależy wyżywienie miast, albo które mają charakter przemysłowy, przez prowadzenie cukrowni, rafinerji i t. p. Dotychczas podległo zabrowi 742 majątków w Czechach, a 402 w Słowacji. W związku z tem ustawa zmusza większą własność do bezwzględnego wydzierżawienia 25% obszaru w parcelach poniżej 10 ha.

Ustawa o odszkodowaniach z 8 kwietnia 1920, Nr. 329, oznacza, że odszkodowanie za zajętą ziemię stanowi ta cena, która wynika z przecięcia cen uzyskanych w latach 1913—1915 przy sprzedażach dóbr poniżej 100 ha. W rozporządzeniu wykonawczem podzielono Czechy na 5 stref: buraczaną, 2 zbożowe, kartoflaną i pastewną. Osobne tabele podają t. zw. mnożnik stosunkowy (*Verhältniskoefficient*) od hektara czystego dochodu katastralnego. Mnożniki są dla każdej strefy inne. Przez mnożenie czynników (mnożnika z dochodem katastralnym), otrzymuje się jako iloczyn wartość majątku. Tak np. w strefie buraczanej dla dochodu kat 10 K jest mnożnik 119, dla dochodu kat. 11 K jest mnożnik 116, dla dochodu 70 K jest

mnożnik 49, w strefie zbożowej mnożnik 151 przy dochodzie 8 K, a przy dochodzie 50 jest on 51, w strefie zbożowej II. mnożnik wynosi 139 przy dochodzie 7 K i spada do 50 przy dochodzie 50 K, w strefie kartoflanej wynosi mnożnik 180 przy dochodzie 5 K, a spada na 44 przy dochodzie 35 K. Iloczyn mnożnika z dochodem katastralnym jest wartość szacunkowa nieruchomości przeciętnej jakości. Przy majątkach wyjątkowo dobrych (porządnie utrzymane budynki, korzystne położenie i t. d.), lub wyjątkowo złych, należy ten iloczyn jeszcze raz mnożyć z czynnikiem jakościowym, t. zw. mnożnik jakościowy (*Qualitätskoeffizient*) stosownie do ilości budynków, dobrego położenia, od 1.00 do 1.20, a przy takichże złych warunkach od 1.00 do 0.80. Przemysłowe urządzenia i inwentarz żywy i martwy szacuje się osobno, pierwsze po cenie przedwojennej, drugie po cenie obecnej.

Ustawa ta w § 53 daje Urzędowi Ziemskiemu nadto prawo przejęcia stosownej części żywego i martwego inwentarza.

Odszkodowanie za wywłaszczenie oprocentowuje Państwo 3% rocznie.

Wedle § 7-go tej czeskiej ustawy o zajęciu ziemi wielkiej własności z 16 kwietnia 1919, Nr. 215, potrzebne jest zezwolenie Urzędu Ziemskiego do sprzedaży, wydzierżawienia, obciążenia i podziału nieruchomości z zajętych obszarów. Transakcje dokonane bez tego zezwolenia są wobec Państwa nieważne. Urząd Ziemski bada, czy transakcja nie udaremni przeprowadzenia reformy rolnej, bądźto przez wyzwolenie gruntu z pod zajęcia, bądźto przez oddanie gruntu w ręce takie, które odbierają ziemię tym, dla których ona jest wedle reformy rolnej przeznaczona. Podanie o zezwolenie musi wnieść właściciel, a jeśli inna osoba (np. nabywca) je wnosi, to musi właściciel podanie kontrasygnować. Urząd Ziemski tylko w całkiem wyjątkowych wypadkach zezwala na odstąpienie gruntów na cele rolnicze i tylko wówczas, jeśli chodzi o stosunkowo niewielki obszar, a nabywca posiada mniej, aniżeli potrzeba na jego wyżywienie, t. j. 8 hektarów. Na obciążenie, Urząd udziela tylko wówczas zezwolenia, jeśli wierzyciel zgadza się wyraźnie na przejęcie gruntu przez Państwo po oznaczonej w ustawie z 8 kwietnia 1920, Nr. 329, cenie



wykupu, bez względu na wysokość obciążenia. W Czechach powtały wątpliwości, czy ustawa o zaborze wielkiej własności odnosi się także do własności cudzoziemców, a zwłaszcza obywateli Państw Ententy, gdyż uważano to za niezgodne z postanowieniami traktatów pokojowych. Najwyższy Trybunał w Bernie wydał w październiku 1920 judykat, wedle którego obojętnem jest dla zaboru, czy właściciel jest krajowcem czy cudzoziemcą, gdyż ustawa zarządziła zabór ze względów czysto socjalno-gospodarczych, a cudzoziemcy choćby Państw Ententy, nie mogą być korzystniej traktowni niż tubylcy.

## WĘGRY.

I. Do Sejmu wniósł dnia 24 grudnia 1918 minister rolnictwa Barnabas Buza projekt, udzielający Rządowi prawo wywłaszczenia wszystkich majątków powyżej 500 morgów, a tam, gdzie większa jest potrzeba ziemi, nawet już przy 200 m. Poniżej 200 m. bezwarunkowo wywłaszczać nie wolno. Wyłączone są od eksproprjacji majątki, które produkują surowce dla celów przemysłowych. Resztę 500, względnie 200 mórg, może sobie właściciel sam wybrać. Oprócz właściciela, ma także każde pełnoletnie dziecko prawo do zatrzymania 500, względnie 200 mórg. Ogrody i lasy są wyjęte od wywłaszczenia. Z wywłaszczonych gruntów tworzy się w bliskości miast:

- 1) kolonje chłopskie po  $\frac{1}{2}$  morga;
- 2) ogrody rodzinne po 1. morgu dla urzędników i robotników przemysłowych;
- 3) kolonje robotnicze po 2 morgi dla robotników rolnych;
- 4) działki ogrodowe po 1. morgu dla ukończonych słuchaczy szkoły ogrodniczej, lub po 15-letniej praktyce.

Większe kolonje, najwyżej do 200 morgów obszaru, mogą tylko nabyć ukończeni słuchacze Akademji rolniczej, którzy pięć lat praktykowali.

Cena wywłaszczenia stanowi skapitalizowany (na 4%)

przeciętny roczny dochód z pięciu lat ostatnich przed 1914, z uwzględnieniem jednak ówczesnej wartości pieniądza.

Kolejność przy wywłaszczeniu jest następująca: 1) kościelne, 2) fundacyjne, 3) akcyjne Towarzystwa, ale tylko, o ile ziemia nie jest potrzebna do intensywnej produkcji, 4) prywatne przed 1 stycznia 1915 nabyte, 5) cudzoziemcy, 6) prywatne po 1 stycznia 1915 nabyte, 7) gminne majątki.

Ten projekt skutkiem rewolucji komunistycznej nie doszedł pod obrady Sejmu.

II. W dniu 4 listopada 1920, Zgromadzenie Narodowe rozpoczęło obrady nad innym projektem reformy rolnej, a mianowicie ministra rolnictwa Szabo-Nagy a t a d (drobny rolnik). Pierwszy, który mu gratulował, był hr. Wojciech Apponyi. Zasadą jest: zwiększenie drobnej posiadłości i zaopatrzenie inwalidów, wdów i sierót po poległych. Skutkiem reformy jeden milion bezrolnych ma otrzymać ziemię, nadto każdy robotnik ma dostać trzy morgi ziemi.

Kolejność:

- 1) podczas wojny nabyte grunta;
- 2) majątki, które w ostatnich 50 latach zmieniły właściciela poza spadkiem;
- 3) inne z tem ograniczeniem, że musi zostać obszar, który gwarantuje dalsze prowadzenie gospodarstwa. 1 i 2 bez maximum.

Grunta, służące dla celów przemysłu rolniczego, albo dla specjalnej kultury rolniczej, są od wywłaszczenia zwolnione. Wszystkie spory w sprawie wywłaszczenia rozstrzyga t. zw. »Landbesitzrat«, t. j. sąd, złożony z elementu obywatelskiego. Projekt przewiduje tworzenie chłopskich dóbr rodzinnych o obszarze trzykrotnie większym, niż potrzebny jest do utrzymania dużej rodziny. Tych dóbr rodzinnych nie wolno bez zgody Landbesitzratu ani sprzedawać, ani obciążać, ani zwiększać, ani zmniejszać, i one są wyjęte z pod egzekucji. Wywłaszczenie nastąpić może tylko za pełnem odškodowaniem w gotówce podług cen obecnych.

III. Dnia 20 grudnia 1920 przedłożono Zgromadzeniu Narodowemu n o w y p r o j e k t, który wychodzi z zasady wolności obrotu ziemią. Państwo zastrzega sobie prawo pier-



wokupu, które ma miejsce przy wszystkich sprzedażach, z wyjątkiem: a) między bliskimi krewnymi, b) przy gruntach poniżej 50 morgów, c) jeśli kupujący jest rolnikiem lub inwalidą wojennym. Dla wykonania prawa pierwokupu przysługuje 30-dniowy termin, Państwo może się z góry zrzec tego prawa na konkretne zapytanie stron. Poza prawem pierwokupu przewidziane jest wywłaszczenie, ale tylko w razie potrzeby ziemi w publicznym interesie. Taki publiczny interes ustawa uznaje w następujących wypadkach: 1) jeśli rolnik udekorowany medalem waleczności, inwalida, wdowa po żołnierzu lub jego sieroty zgłaszają się o nabycie ziemi w działkach najwyżej do 600 sążni, 2) jeśli chodzi o grunt potrzebny do postawienia domów dla robotników rolnych, 3) celem uzyskania drobnych parcel dla robotników rolnych, 4) celem uzupełnienia karłowatych gospodarstw do obszaru 10 morgów, 5) celem nabycia ziemi dla funkcjonariuszy państwowych do jednego morga.

Wywłaszczeniu podlegają tylko majątki powyżej 500 morgów i w następującej kolejności:

- 1) podczas wojny nabyte majątki, z wyjątkiem kupna między krewnymi lub nabycia w drodze zamiany, lub majątków leśnych;
- 2) majątki spółek lub towarzystw, obowiązanych do publicznego złożenia rachunków;
- 3) majątki wielkiej własności, ale tylko względem takiego obszaru, by racjonalne gospodarstwo na reszcie było możliwe.

Wszelkie wywłaszczenie musi być do pięciu lat wykonane, ażeby czasokres niepewności dla produkcji był możliwie krótki. Na żądanie właściciela, zamierzającego poczynić większe inwestycje, musi Sąd agrarny w przeciągu 60 dni oświadczyć, czy i w jakim rozmiarze z danego majątku będą grunty potrzebne do wywłaszczenia.

Wywłaszczenie następuje tylko za pełnem odszkodowaniem w gotówce podług dzisiejszej wartości ziemi. Orzeczenie wysokości odszkodowania przysługuje sądom, z zastrzeżeniem apelacji do kurji królewskiej. Zgoda wierzy-

cieli hipotecznych jest w toku postępowania tak przy dobrowolnem kupnie, jak i przy wywłaszczeniu konieczna.

Oryginalną instytucją jest odroczenie postępowania odszkodowawczego do 10 lat na żądanie stron ze względu na obecną dewaluację pieniądza. W razie takiego odroczenia, ma nabywca przez 10 lat płacić czynsz dzierżawny, którego wysokość będzie corocznie ustalona.

Wszystkie sprawy, związane z tą reformą, rozstrzyga specjalny Sąd agrarny.

## NIEMCY.

Rząd niemiecki odczuł grozę położenia i uprzedził socjalistów-bolszewików, ogłaszając 29 stycznia 1919 reformę rolną. Reforma ta nie spotkała się ze zbyt silnymi protestami. Wszyscy, nawet skrajni konserwatyści, uznali potrzebę reform, różniąc się jedynie, gdy chodzi o określenie zasad. (Dederko).

Podpisane przez Eberta i Scheidemanna rozporządzenie z 29. stycznia 1919 (*Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland*) obowiązywało tylko do 11 sierpnia 1919, którego dnia uchwaliło konstytucyjne Zgromadzenie Narodowe dla Rzeszy Niemieckiej ustawę osadniczą, t. zw. *Reichssiedlungsgesetz*, która w porównaniu do powyższego rozporządzenia z 29 stycznia 1919 o nabyciu ziemi dla osadnictwa rolnego (*Verordnung zur Beschaffung von landwirtschaftlichen Siedlungsland*) przedstawia się tylko jako nieznaczna poprawa tego rozporządzenia. Treść tego *Reichssiedlungsgesetz* jest następująca:

Wszystkie Państwa Rzeszy są obowiązane do utworzenia instytucyj osadniczych, celem stworzenia nowych osad i celem powiększenia istniejących już gospodarstw małorolnych. Te instytucje osadnicze mają prawo do nabywania domen państwowych, wywłaszczenia odłogiem leżących gruntów, oraz prawo pierwokupu do wszystkich gruntów rolnych ponad 20 ha, które to prawo pierwokupu staje się aktualnem, skoro właściciel przystępuje do sprzedaży swego gruntu, z wyjątkiem sprzedaży ascendentom lub descendentom, oraz krewnym ubocznym do 3-go stopnia, lub powinowatym



do drugiego stopnia. Termin do wykonania prawa pierwokupu jest 3-tygodniowy, przy dobrach ponad 200 ha sześciotygodniowy. Dzierżawcy mają prawo pierwokupu do resztołek (reszty folwarcznej), oraz parcel, na których mogą zużytkować swoje inwentarze. We wszystkich okręgach, gdzie wielka własność (ponad 100 ha) wynosi więcej, aniżeli 10% (w rozporządzeniu było 13%) ogólnego obszaru rolnego, złącza się wszystkich większych właścicieli do przymusowego związku dostarczania ziemi (*Landlieferungsverbände*). Związki te mają osobowość prawną. Na żądanie instytucji osadniczej musi ten związek dostarczyć jej ziemi z większej własności po odpowiedniej (angemessener Preis) cenie, a jako taką uważa się zwykłą wartość, którą ziemia posiada w uprawie wielkiej własności, bez względu na konjunkturę wojenną (der gemeine Wert, den das Land im Grossbetriebe hat ohne Rücksicht auf Wertsteigerungen, die auf ausserordentliche Verhältnisse des Krieges zurückzuführen sind).

Dostarczenie ziemi przez Związek obejmuje najwyżej tylko jedną trzecią część wszystkich wielkich posiadłości, jednak nie więcej ponad 10% całego rolniczego obszaru danego okręgu. Do tych przestrzeni obowiązkowych wlicza się także dobrowolnie sprzedane grunta z obszaru wielkiej własności, oraz przekazane majątki państwowe (domeny i nieużytki). Tam, gdzie istnieje taki Związek, przysługuje jemu prawo pierwokupu w miejsce instytucji osadniczej. Związek ma ponadto prawo wywłaszczenia gruntów swoich członków za odpowiednim odszkodowaniem, również bez względu na zwykłą cenę konjunktury wojennej. O wywłaszczeniu i odszkodowaniu rozstrzyga stały Wydział Związku, który składa się z 3 osób: 1) przewodniczącego, zamianowanego przez Rząd, 2) zastępcy Związku i 3) zastępcy instytucji osadniczej.

Co do wywłaszczenia, obowiązuje następująca kolejność:

- 1) dobra podczas wojny nabyte przez osoby, dla których rolnictwo nie jest głównym zajęciem;
- 2) dobra, które w ostatnich 20 latach kilka razy zmieniły właściciela;
- 3) dobra, które są źle zagospodarowane. Wedle treści

rozporządzenia, także dobra ekstenzywnie (besonders extensiv) zagospodarowane, podlegały temu ustępowi;

- 4) dobra, których właściciele nie zamieszkują i na których sami nie gospodarują, o ile nie zachodzą sprawiedliwe przyczyny nieobecności, lub nieprowadzenia własnego gospodarstwa;
- 5) Latyfundja;
- 6) te części dóbr, które przedtem były rustykalnymi parcelami i w ostatnich 30 latach od chłopów wykupione zostały.

Wywłaszczenie dóbr wzorowo zagospodarowanych i które społecznie lub dla postępu rolnictwa są ważne (Güter, die in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht vorbildlich wirken oder für die Entwicklung der Landwirtschaft von hervorragender Bedeutung sind), mają być o ile możliwości od wywłaszczenia uchronione.

Po nabyciu ziemi przez Związek, ma on ją odstąpić instytucji osadniczej po cenie kupna, względnie wywłaszczenia, z doliczeniem kosztów.

Instytucja osadnicza ma ustawowe prawo odkupu, o ile nowonabywca (kolonista) ziemię sprzedaje lub jej nie zagospodarowuje, względnie nie zamieszkuje. Także poprzedni właściciel ma prawo odkupu, o ile w przeciągu 10 lat wywłaszczony lub sprzedany grunt nie został skolonizowany.

Dla bezrolnych robotników dworskich istnieje prawo przymusowego wydzierżawienia 5% rolnego obszaru majątku.

Od wykupu i przymusowego wydzierżawienia parcel wykluczone są takie gospodarstwa rolne, których obszar nie przekracza 100 ha.

Na podstawie tej ustawy Rzeszy (Reichssiedlungsgesetz), wydały poszczególne Państwa niemieckie ustawy wykonawcze (np. pruska ustawa z 15 grudnia 1919), w których bliżej określają warunki wywłaszczenia i tok postępowania. Pruska ustawa daje prezydentowi Rady kultury krajowej prawo do wydania orzeczenia co do dopuszczalności wywłaszczenia. Odwołanie jest dopuszczalne do Ministerstwa rolnictwa.

Co do wysokości odszkodowania, odwołanie idzie do



Izby orzekającej (Spruchkammer) Urzędu kultury krajowej, która uzupełnia się w tym celu dwoma sędziami i orzeka po ustnem postępowaniu. Przeciw decyzji Izby przysługuje dalsze odwołanie do Wyższej Izby kultury krajowej.

W Związku każdy członek ma na każdych 200 ha rolnej przestrzeni jeden głos, jednak nie więcej, aniżeli 5 głosów.

Reforma agrarna niemiecka jest zatem mniej radykalna od naszej, mimo, że została przeprowadzona przez socjalistów i mimo, że w Niemczech obszar wielkiej własności jest znacznie większy niż u nas.

## LITWA.

Reforma rolna, jaką obecnie przeprowadza się na Litwie kowieńskiej, jest z małemi zmianami dziełem ustanowionej w listopadzie 1918 r. przy Ministerstwie rolnictwa komisji. Wynikiem prac tych komisji były dwie ustawy, przyjęte przez Tarybę w dniach 3 i 14 sierpnia 1920 roku.

Pierwsza z nich — to prawo dotyczące osiedlenia byłych żołnierzy. Druga — to: Ustawa wykonawcza w sprawie reformy rolnej, dotycząca wywłaszczenia lasów, bagien, obszarów wodnych, oraz własności ziemskiej, uzyskanej na mocy przywilejów.

Według I-go paragrafu ustawy pierwszej, mają pierwszeństwo przy nadziale ziemi państwowej przed wszystkimi innymi: wojskowi pochodzenia litewskiego, bęzrolni lub małorolni, którzy walczyli za niepodległość Państwa litewskiego. Osoby te, według brzmienia § 9 tejeże ustawy, mogą stosownie do gatunku nadzielanej ziemi otrzymać do 20 dziesięcin gruntu, a prócz tego mają prawo dla zagospodarowania do otrzymania określonej w ustawie ilości drzewa i ziarn. § 11 tejeże ustawy określa warunki, w jakich małorolni mogą zaokrąglić swoją własność, oraz warunki nadziału ziemi pomiędzy robotników rolnych, przyczem obszar maksymalny ustanowiono na 20 dziesięcin.

Według § 4-go ustawy do podziału należą: a) będące w rozporządzeniu Rządu grunta państwowe, b) przymusowo wywłaszczone ziemie prywatne; prawo przewiduje możliwość

wywłaszczenia do 15 proc. ziemi przy obszarze majątku od 300 do 800 dziesięcin i do 30 proc. przy obszarze przewyższającym 800 dziesięcin.

Wysokość odszkodowania za wywłączoną ziemię, oraz warunki przekazania jej kolonistom, mają według § 7-go ustawy być dopiero określone osobnem prawem. Urzędem wywłaszczającym w każdym powiecie jest komisja, złożona z miejscowego sędziego pokoju; członka powiatowego ziemstwa i przedstawiciela ministerstwa rolnictwa (§ 6-ty ustawy). Ostateczna decyzja w każdym poszczególnym wypadku należy do komisji głównej, złożonej z przedstawicieli ministrów: rolnictwa, spraw wewnętrznych, wojny i sprawiedliwości.

Druga ustawa przewiduje wywłaszczenie obszarów leśnych lub bezleśnych, błot i moczarów, wreszcie rzek i jezior, będących własnością prywatną, do wysokości 25 dziesięcin. Bliższych warunków tego wywłaszczenia ustawa nie określa. Pozatem ustawa przewiduje konfiskatę majoratów, dóbr donacyjnych. Konfiskacie tej podlegają również inwentarze i wszystko, co się w tej kategorii dobrach znajduje.

## DANJA.

Trzy projekty ustaw, I. dla majoratów, II. dla innych majątków, których ziemie przeznaczone na tworzenie średnich gospodarstw włościńskich »mindre Landbrug« i III. dla gruntów kościelnych, których ziemie są przeznaczone dla maiorolnych i karłowatych gospodarstw »Husmandsbrug«.

I. Ustawa o majoratach (projekt z 13 marca 1919). Majoraty mogą być zniesione na wniosek użytkowcy, tak, że on otrzyma swobodne posiadanie reszty, jeśli posiadacz złoży Skarbowi Państwa daninę w wysokości 25% wartości majoratu na »fundusz ziemski«, oraz odda Państwu  $\frac{1}{3}$  część ziemi majorackiej. To samo tyczy się dóbr koronnych i donacyjnych (t. j. dzierżaw wieczystych, t. zw. »Majoratsfäst«).

Wybrano więc drogę dobrowolnej umowy na tak korzystnych warunkach, że większość posiadaczy majoratów zdecyduje się na proponowane zniesienia wężłu fideikomisowego.



Oddanie  $\frac{1}{3}$  ziemi następuje podług wyboru właściciela, ale tak, żeby ofiarowana ziemia odpowiadała także co do wartości  $\frac{1}{3}$  wartości całego majoratu. Tę  $\frac{1}{3}$  część odstępuje się odpłatnie za wynagrodzeniem, jakie zapłaciłby rozważny nabywca średniej włościańskiej zagrody. Powiernicy będą spłaceni w ten sposób, że  $\frac{2}{3}$  sumy wynagrodzenia dzieli się na dwie części, a każdą z nich otrzymują dwaj najbliżsi spadkobiercy majoratu, naturalnie do śmierci korzysta z procentów obecny posiadacz fideikomisu. Do lasów majorackich, w ten sposób zwolnionych od węzła, ma Państwo prawo pierwokupu, a o ile go nie wykona, ma to prawo pierwokupu gmina, ale to prawo upada pó upływie 13 miesięcy.

II. Ustawa o zakupie ziemi dla stworzenia gospodarstw rolnych (projekt z 5 marca 1920).

Państwu przysłuża prawo pierwokupu przy wszystkich subhastacjach. O ile przez prawo pierwokupu i przez dobrowolną sprzedaż zapas ziemi dla parcelacji nie będzie dostatecznie zaspokojony, ma Państwo prawo wywłaszczenia, a mianowicie tylko co do majątków obciążonych długiem ponad 75.000 K, o obszarze ponad 82 ha. W pierwszym rządzie muszą być wywłaszczone źle zagospodarowane majątki. Ponadto nie wolno wywłaszczać więcej, aniżeli 10% obszaru, a przy majątkach ponad 110 ha, do 25% obszaru, dopiero od 165 ha wolno wywłaszczyć całą nadwyżkę ziemi.

Wywłaszczenie odbywa się za wynagrodzeniem podług wartości ziemi, przyjętej dla celów podatkowych co 5 lat. Przeprowadza całą akcję komisja, złożona z 5 członków, mianowanych przez ministra rolnictwa, przeciw której decyzjom można apelować do Rady Najwyższej.

Grunta wywłaszczone drogą tej ustawy i nabyte drogą ustawy o majoratach, będą sprzedawane przez Zarządy gminne zawodowym rolnikom poniżej 50 lat wieku, o ile wykażą się potrzebnym kapitałem na stworzenie zdrowego gospodarstwa.

III. Ustawa o sprzedaży gruntów kościelnych (projekt z 5 maja 1920). Wszystkie grunta parafjalne będą sprzedane celem zakładania karłowatych gospodarstw od 1 do 6-ciu hektarów. Przy parafjach może pozostać najwyżej 11 hektarów w dogodnym położeniu dla parafji.

Nabywca nie płaci za grunt gotówką, lecz roczny procent  $4\frac{1}{2}\%$  od ceny kupna. Procent ten ulega zmianie co 5 lat, stosownie do kursu obligacji Banku hipotecznego. Oprócz tego otrzyma nabywca kredyt na koszt budowy osady do  $\frac{7}{8}$  tych kosztów (najwyżej 4.500 K).

### JUGOSŁAWJA.

Przepisy uchwalonej tam reformy rolnej były nam niedostępne. Rozporządzeniem Ministra dla reform agrarnych z 11 lutego 1920, zakazano wolny obrót nieruchomościami bez pozwolenia dyrekcji agrarnej. Wyjęte z pod zakazu są tylko miejskie grunty i gospodarstwa przez samego właściciela uprawiane. Rozporządzeniem Ministra dla reform agrarnych z 3 września 1920, postawiono wszystkie majątki wielkiej własności pod nadzór Państwowy, względnie nawet pod sekwestr, o ile właściciele nie gospodarują jaknajstaranniej i tem zagrażają celom reformy rolnej. Przez wprowadzenie sekwestru właściciel traci prawo zarządu swym majątkiem i odtąd nie może bez zezwolenia Ministerstwa oddalać swego personelu. Koszta sekwestru ponosi właściciel, na ich poczet należy złożyć w Ministerstwie reform agrarnych 5% od każdej sprzedaży lasowej. Wszystkie zakłady przemysłowo-rolnicze należy wydzierżawić spółkom rolniczym, a wszystkie zakłady przemysłu drzewnego, spółkom rękodzielniczym.

### AUSTRJA NIEMIECKA.

Ustawa z dnia 31 maja 1919 o osiedleniu powrotnem skupionych gospodarstw włościańskich (*Wiederbesiedlungsgesetz*), wprowadza wywłaszczenie tych gruntów, które do 1 stycznia 1870 były samoistnymi gospodarstwami włościańskimi, a po tym dniu zostały skupione, a mianowicie gruntów, służących celom myśliwskim lub luksusowym, oraz gruntów lasowych bez ograniczenia maximum, natomiast gruntów rolnych tylko, o ile obszar ich przewyższa gospodarstwo włościańskie (Bauerngut). Jako gospodarstwo włościańskie kwalifikuje ustawa taką posiadłość, która sześciokrotnie przewyż-



sza obszar potrzebny do wyżywienia rodziny, z siedmiu dusz złożonej. Gutmann<sup>1)</sup> oblicza tę przestrzeń na 157 ha.

Krajowa Władza agrarna układa spis wywłaszczyć się mających posiadłości i rozstrzyga o wątpliwych kwestjach (bez wysłuchania właściciela), poczem zawiadamia właściciela przez gminę o wciągnięciu jego posiadłości do spisu. Właściciel ma jako jedyny środek prawny »przedstawienie« (Vorstellung) do krajowej Władzy agrarnej bez dalszego rekursu.

Wywłaszczone grunty oddaje się bezrolnym niemieckiej narodowości, którzy wykazują się trzyletnią praktyką rolniczą, albo ukończoną szkołą rolniczą i jednoroczną praktyką. Komisja Powiatowa udziela tak kwalifikowanym petentom poświadczenie, na podstawie którego mogą petenci postawić wniosek na wywłaszczenie konkretnej nieruchomości.

Jeśli do tego samego gruntu zgłasza się więcej petentów, to krajowa Władza agrarna rozstrzyga, który z nich jest najodpowiedniejszy i wdraża postępowanie ekspropriacyjne tylko odnośnie do tego jedynego petenta, odrzucając resztę petentów a limine. Ustawa nie daje przeciw tej decyzji środków prawnych. Krajowa Komisja agrarna może odmówić wdrożenie postępowania ekspropriacyjnego, jeśli wywłaszczenie jest niewskazane: a) z powodu odpowiedniego i racjonalnego zagospodarowania posiadłości, lub b) z powodu ważnych względów na gospodarstwo narodowe. Poza tymi wypadkami, krajowa Władza agrarna orzeka o wdrożeniu postępowania ekspropriacyjnego, przeciwko któremu orzeczeniu niema środka prawnego. Równocześnie wyznacza władza termin, w którym właściciel posiadłości (eksproprijat) z petentem ukwalifikowanym (eksproprijantem) może zawrzeć dobrowolną umowę, zastrzegając dla niej ważności zatwierdzenie Władzy agrarnej. Przeciw odmowie zatwierdzenia przysługuje obom stronom odwołanie do Centralnej Władzy agrarnej.

Jeśli nie dojdzie do dobrowolnej umowy, albo jej odmówiono prawomocnie zatwierdzenia, krajowa Władza agrar-

---

<sup>1)</sup> Dr. Hans Gutmann: Das Wiederbesiedlungsgesetz. Wien, 1919. Der österreichische Volkswirt Nr. 9, ex 1919.



na zarządza oszacowanie realności przez powiatową Władzę agrarną. O ile przez wywłaszczenie pozostała resztówka doznaje uszczuplenia wartości, może właściciel żądać rozszerzenia wywłaszczenia także na tę resztówkę. Budynki mieszkalne i gospodarcze należy włączyć do oszacowania, również drzewo budulcowe z lasów wywłaszczonego właściciela, o ile będzie potrzebne petentowi na wystawienie budynków. Oszacowanie ma być takie, żeby nabywca mógł utrzymać się (»dass der Erwerber wol bestehen kann«). Po dokonaniu oszacowania przedkłada powiatowa Władza akta krajowej Władzy, która wydaje orzeczenie ekspropriacyjne, w którym oznacza również wywłaszczenie co do gruntów, budynków i drzewa budulcowego, oraz cenę. Z reguły ma ta cena odpowiadać 25-krotnemu rocznemu dochodowi w chwili wywłaszczenia, drzewo szacuje podług cen miejscowych. Krajowa Władza agrarna może w orzeczeniu część ceny hipotecznie zabezpieczyć, jednakże nie więcej, niż w 5 annuitetach. Przeciw orzeczeniu przysługuje stronom odwołanie do Centralnej Władzy agrarnej.

Ograniczenia nabywcy są następujące: przez 50 lat nie wolno mu sprzedawać gruntu bez zezwolenia władzy, nie wolno mu wydzierżawiać, oddawać w użytkowanie, ani obciążać długami. Rozporządzenie mortis causa są dopuszczalne. Te ograniczenia intabuluje się. Nabywca musi zabezpieczyć racjonalną gospodarke i poddaje się kontroli powiatowej Władzy agrarnej, która po bezskutecznem upomnieniu może nałożyć na niego karę pieniężną lub karę aresztu. Jako ostateczny środek przymusowy, jest przewidziane ponowne wywłaszczenie (Abstiftung). Osobny fundusz osadniczy (Siedlungsfond), tworzony z kar pieniężnych i dotacji państwowej, służy dla udzielenia kredytu nabywcom aż do 95% ceny wywłaszczenia.

Dr. Gutmann wyraża następującą krytykę ustawy: »Die österreichische Regierung hat endlich den Anfang gemacht, agrargesetzgeberisch zu arbeiten. Nur war das ein Beginn an falscher Stelle. Grosszügige, einheitliche und gediegene Leitung der Wirtschaft auf grossen Territorien kann allein Segen bringen. Kleinbesitz ist nicht danach angetan. Und so wäre ein in entgegengesetzter Richtung gelegenes Gesetz etwa



über die Beseitigung des Zwergbesitzes, die Enteignung mangelhaft geführter Wirtschaften oder die Kommissation mehr im Interesse der Brotpolitik gelegen als das Wiederbesiedlungsgesetz, das sich doch nur als eine planlose Konzession an die Sozialdemokratie darstellt«. Z tej krytyki widać, że kwestja chleba nie decydowała o ustawie.

Obecny prezydent Rzeczypospolitej Austrjackiej, Hainisch<sup>1)</sup>, zauważa do powyższej ustawy, którą przedstawiono jako wprowadzenie Mojżeszowego roku jubileuszowego, kiedy każdy może żądać zwrotu każdej parceli, która dawniej do niego należała: »Als revolutionär muss man die Expropriation von Leuten bezeichnen, die Grund und Boden vollkommen rechtlich unter Umständen sogar vor einem Menschenalter erworben haben... Ich halte die Anwendung der Expropriation für äusserst gefährlich. Jedes Eigentum, vor allem aber das Grundeigentum, lässt sich nur verteidigen, so lange es soziale Funktionen erfüllt. Aber andererseits darf von der Massregel der Expropriation nur im allerräussersten Notfalle Gebrauch gemacht werden. Die Folgen unserer Gesetzgebung, die sich über das Privateigentum hinwegsetzt, haben sich auch pünktlich eingestellt. So ist der niedrige Kurs unserer Währung zum Teile darauf zurückzuführen... Indess ist die Expropriation noch gar nicht das Anfechtbarste in dem Wiederbesiedlungsgesetze. Völlig unbegreiflich ist die Bestimmung, dass die Besitzer, die nach dem Jahre 1871 aufgeforstet haben, zur Zahlung einer Abgabe verpflichtet sein sollen. Seine Erben oder gar gutgläubige Erwerber zu besteuern, das überschreitet selbst in einer revolutionären Zeit die Grenzen des Erlaubten... Das Wiederbesiedlungsgesetz muss ich für eine höchst bedauerliche Verirrung halten, es hat schon dazu beigetragen, das Rechtsbewusstsein bedenklich zu erschüttern, die Klassen und Individuen zu verhetzen und wird aller möglichen Protektionswirtschaft Tür und Tor öffnen«. Na dowód tego przytacza Hainisch szereg przykładów, np.,

---

<sup>1)</sup> Dr. Michael Hainisch: Die innere Kolonisation in Deutsch-österreich. Wien, 1920.

że handlarze drzewem powodują robotnika do zgłoszenia się o takie lasowe parcele niegdyś skupione od niego i z góry odkupują od niego drzewostan, dalej, że byli właściciele wymuszają na właścicielu przyznanie im wysoko płatnej posady pod groźbą, że zgłoszą swe pretensje do wywłaszczenia, dalej, że burmistrz dopomógł zięciowi do nabycia takiego gruntu w drodze wywłaszczenia, odrzucając wszystkie inne podania, dalej, że inny burmistrz zaproponował właścicielowi, że odwlecze przedłożenie spisu, jeśli mu sprzeda ten grunt, który »i tak będzie musiał być wywłaszczony« i t. d. Dr. Emanuel Vogel (Die Aufgaben der Agrarpolitik und Agrargesetzgebung in Oesterreich. Graz, 1920) zarzuca ustawie, że rewindykacja osad włościańskich jest tylko wówczas dopuszczalną, jeśli one swego czasu zostały złączone z innymi gruntami nabywcy, natomiast wywłaszczenie jest wykluczone tam, gdzie kto (np. spekulant leśny, handlarz ziemią) nabył osadę, nie posiadając sam innego gruntu, a właśnie w tych wypadkach należało wywłaszczenie dopuścić. Vogel także obawia się, by ustawy nie nadużywano dla celów odkupu po niskiej cenie gruntów, swego czasu korzystnie sprzedanych. Obawia się także złych wpływów na gospodarstwo, skoro grunt wpisany do »listy« stoi przez trzy lata pod groźbą wywłaszczenia.

Austria Niemiecka posiada nadto ustawę o obrocie ziemią, t. zw. Grundverkehrsgesetz z 13. grudnia 1919, St. G. Bl. Nr. 583, oraz ustawę o ochronie dzierżawców, t. zw. Pächterschutzverordnung z 18. grudnia 1919, St. G. Bl. Nr. 589.



## TEORJA WYWŁASZCZENIA.

Wywłaszczenie, jako instytucja prawna, była starożytnym Grekom i Rzymianom zupełnie nieznaną. W Rzymskim prawie znajdujemy dopiero w późniejszych czasach Cesarstwa poszczególne wypadki, w których odebranie własności dla celów publicznych było dopuszczalne i także wypadki wywłaszczenia z powodów fiskalnych (poniżej str. 71), ale uregulowanego prawa wywłaszczenia Rzymianie nie znali. Również i średniowieczna jureksprudence nie znała wywłaszczenia, dopiero Hugo Grotius, który je uzasadnił zwierzchnictwem prawem własności Państwa (*dominium supereminens*), położył podwaliny pod prawo ekspropriacji. W ciągu XVIII wieku dozwolono wywłaszczenie dla poszczególnych celów (np. górnictwo, gościńce, budowa jazów), ogólną zaś zasadę dopuszczalności wywłaszczenia dla publicznych celów znajdujemy dopiero w nowoczesnych prawodawstwach, które wszystkie opierają się na zasadzie wprowadzonej przez rewolucję francuską do konstytucji francuskiej: »Do odstąpienia swej własności nikt przymuszonym być nie może, wyjąwszy wypadki dobra publicznego i tylko za poprzedniem sprawiedliwem wynagrodzeniem«. Odtąd wywłaszczenie jest we wszystkich prawodawstwach dla celów ogólnego dobra dopuszczone. Np. austriacki kodeks cywilny w § 365 postanawia, że jeśli dobro ogólne tego wymaga, musi obywatel za odpowiedniemi odszkodowaniem własność rzeczy odstąpić. Przedwojenne ustawodawstwo zna liczne wypadki wywłaszczenia nieruchomości, np. na cele górnictwa, dla wywozu produktów leśnych, dla celów prawa wodnego (używa-

nie siły wodnej, budowli wodnych na cele regulacyjne lub ochronne), dla budowy gościńców, dla regulacji ulic w miastach, dla celów fortyfikacyjnych i wojennych, dla budowy i ruchu kolei żelaznych i t. d. Jedyna pruska ustawa z 20 marca 1908 (G. S., str. 29), uznała kolonizację niemiecką jako wypadek ogólnego dobra.

Powołanie się na zasadę konstytucji o dopuszczalności wywłaszczenia dla »ogólnego dobra« przy wywłaszczeniu ziemi na cele kolonizacji pruskiej, nazywa socjalista W e n d e l śmieszem (l. ist, str. 77): »Es wirkt mehr wie lächerlich, wenn spitzfindige Sachwalter der Reaction die Artikel der Verfassung heranziehen, die von Enteignung aus Gründen des öffentlichen Wohles reden«, bo ten artykuł ma tylko na oku wywłaszczenie jednostek, albo mniejszości na cele przeważającej większości. Także prof. R a m p o n i (l. cit, str. 24) uważa, że nie można mówić o wywłaszczeniu dla ogólnego dobra, jeśli chodzi tylko o zastąpienie jednego właściciela przez drugiego (sostituire proprietario a proprietario), co raczej należałoby nazwać konfiskatą (confisca).

Przedstawimy dotychczasowe prawo wywłaszczenia na podstawie austriackiej ustawy o wywłaszczeniu na cele kolejowe z 18. lutego 1878, Dz. u. p., Nr. 30. Podmiotem prawa wywłaszczenia jest zawsze Państwo, które może to prawo przenieść na przedsiębiorstwa. Odszkodowanie za wywłaszczenie należało się bezwzględnie eksproprijatowi, t. j. właścicielowi gruntu, tudzież tym wszystkim, których prawa są w księgach hipotecznych uwidocznione (wierzycielom, użytkowcom etc.). Wierzycielom hipotecznym należy się zaspokojenie tylko do wysokości odszkodowania, ponieważ eksproprijacja, tak jak egzekucyjna sprzedaż, powoduje zgaśnięcie prawa zastawu co do niepokrytej nadwyżki pretensji ponad wysokość odszkodowania.

Co do wysokości odszkodowania, to należy w pełnej wartości odszkodować także t. zw. *lucrum cessans*, oraz tę szkodę, która powstaje z ubytku wartości, pozostających właścicielowi gruntów, jednakże nie t. zw. *pretium affectionis*, ani wartości rozmyślnie poczynionych inwestycji (rozmyślnie w celu uzyskania większego odszkodowania), ani też zwyżki



wartości, spowodowanej przez przedsiębiorstwo kolejowe. Odszkodowanie musi być płacone w gotówce.

Przed rozpoczęciem właściwego postępowania ekspropriacyjnego, istniało sumaryczne postępowanie dla uzyskania pozwoleń do robót przedwstępnych (mierzniczych na cudzych gruntach, przecinanie lasów i t. p.). Nasza ustawa rolna zupełnie zapomniała udzielić przepisy wywłaszczenia dla celów robót przedwstępnych na cudzym gruncie, tak, że nawet właściciel gruntu włościańskiego mógłby udaremnić takie roboty.

Postępowanie ekspropriacyjne dzieliło się na dwa działy: na postępowanie wywłaszczające, w którym postanowiono o dopuszczalności ekspropriacji i jej rozmiar, i na postępowanie odszkodowawcze, w którym ustalono wysokość odszkodowania.

1) a) w) c) d) Pierwszy dział (wywłaszczenie) obejmowało komisyjne badanie (politische Begehung) planu przedsiębiorstwa i spisu wywłaszczyć się mających parcel, przyczem interesantom wolno było protokolarnie zgłosić zarzuty. Orzeczenie ekspropriacyjne należało do kompetencji administracyjnej władzy krajowej (Namiestnictwa), przeciw któremu dopuszczalny był rekurs do Ministerstwa. Po prawomocności orzeczenia można je w księdze gruntowej zanotować. Wykonanie orzeczenia należało do administracyjnej władzy powiatowej, było dopuszczalne dopiero po złożeniu odszkodowania. Droga sporu cywilnego w kwestji, czy i w jakim rozmiarze wywłaszczenie miało nastąpić, była niedopuszczona.

2) Drugi dział (odszkodowanie) obejmowało w niektórych wypadkach wywłaszczenia prowizoryczne wypośredkowanie wysokości odszkodowania przez władzę administracyjną, celem ustalenia kwoty, którą Państwo, względnie przedsiębiorstwo ma złożyć, ażeby móc objąć w posiadanie wywłaszczoną nieruchomość. Definitywne odszkodowanie ustalały sądy w postępowaniu niespornem. Podług ustawy o wywłaszczeniu na cele kolejowe (§ 22), należało ustalenie wysokości odszkodowania — o ile nie było dobrowolnej umowy — odrazu do sądu. Dobrowolna umowa była tylko

dopuszczalna, jeśli niema uprawnionych hipotecznie osób (wierzycieli, użytkowników, dzierżawców i t. d.). Ustalenie odszkodowania następowało przez Sąd powiatowy w postępowaniu niespornem po wysłuchaniu 3 znawców.

W Niemczech podług art. 109 ustawy, wprowadzanej do kod. cyw., pozostają przepisy poszczególnych Państw związkowych w mocy, np. w Prusiech orzeka o wywłaszczeniu Wydział powiatowy, który też ustala wysokość odszkodowania, przeciw której decyzji przysługuje prawo udania się na drogę sądową w przeciągu 6 miesięcy, w Bawarii orzeczenie ekspropriacyjne wydaje Sąd administracyjny (nie władza administracyjna), natomiast wysokość odszkodowania ustala władza z zastrzeżeniem drogi sądowej. Angielskie prawo dopuszcza wywłaszczenie tylko na podstawie specjalnej ustawy (private bill) i gwarantuje pełne odszkodowanie.

Wedle Dekretu Naczelnika Państwa z dnia 7. lutego 1919, Dz. praw, Nr. 14, poz. 162, w przedmiocie przepisów o wywłaszczeniu przymusowem na użytek dróg żelaznych i innych dróg komunikacyjnych, oraz wszelkich urządzeń użyteczności publicznej, unormowano w Polsce postępowanie ekspropriacyjne na analogicznych zasadach. Artykuł 1. tego Dekretu dozwala wdrożenie postępowania, »tylko na mocy postanowienia Naczelnika Państwa i za słusznem i sprawiedliwem wynagrodzeniem«, które wedle artykułu 5., musi być wypłacone w sumie pieniężnej. Do oszacowania powołano osobne komisje szacunkowe i przepisano dwa sposoby oszacowania, pierwszy podług dochodowości, drugi na zasadzie cen miejscowych i warunków specjalnych. Pierwszy sposób oszacowania ma miejsce tylko w razie jeśli właściciel tego żąda i dostarczy potrzebne dane. Oprócz »ceny« wywłaszczonej nieruchomości należy się odszkodowanie za ubytek wartości pozostałej, właścicielowi reszty majątku, natomiast nie za spodziewane zwiększenie wartości skutkiem przedsięwzięcia kolejowego i t. p., ani za wkłady, których dokonano w celu uzyskania większego odszkodowania.



Przy każdym wywłaszczeniu należy rozróżnić<sup>1)</sup> podmiot eksproprijacji (t. zw. eksproprijanta) od Państwa, które o wywłaszczeniu orzeka. Eksproprijantem jest zawsze to przedsiębiorstwo użyteczności publicznej, dla którego celów odbiera się własność, a nie Państwo. Eksproprijant nabywa własność wywłaszczonej rzeczy, on też jest do zapłacenia odszkodowania zobowiązany. Bez względu na to, kto jest eksproprijantem, orzeczenie o wywłaszczeniu należy zawsze tylko do Państwa. Dlatego także fiskus, jeśli występuje jako przedsiębiorca, np. przy kolejach państwowych, potrzebuje orzeczenia eksproprijacyjnego ze strony kompetentnej władzy Państwowej. Wedle naszej ustawy rolnej — etatycznej — eksproprijantem jest fiskus, reprezentowany przez Główny Urząd Ziemski.

Przedmiotem wywłaszczenia (eksproprijatem) jest zawsze tylko formalny, choćby pozorny właściciel wywłaszczyć się mającej rzeczy (nie posiadacz, ani inny rzeczowo uprawniony, tylko sam właściciel jest legitymowany do udziału w postępowaniu; on tylko ma prawo do wniesienia środków prawnych.

Przy odszkodowaniu za wywłaszczenie, które zawsze jest płatne w gotówce, należy rozróżnić: głównie uprawnionego do odszkodowania, którym jest właściciel rzeczy i ubocznie uprawnionych, którymi są: a) wierzyciele hipoteczni, b) inni rzeczowo uprawnieni i c) dzierżawcy, najemcy, lub inni tylko obligatoryjnie uprawnieni. Pierwsze dwie grupy (a i b), otrzymują odszkodowanie podług reguł sądowej eksproprijacji, tylko z odszkodowania głównie uprawnionego właściciela, natomiast obligatoryjnie uprawnieni (c), mają z reguły tylko pretensje do eksproprijanta. Natomiast obie ostatnie grupy (b i c), mają oprócz i obok odszkodowania za odebranie rzeczy prawo do odrębnego odszkodowania za odjęcie swych praw (np. § 25 austr. ust. ekspr. kolej.). Dzierżawca, który ponosi stratę z powodu wywłaszczenia i nie

---

<sup>1)</sup> Prof. Anton Randa: Die Enteignung w Grünhuta, czasopiśmie Tom X i XI (1883).

Prof. Dr. Anton Randa: Das Eigentumsrecht. Leipzig, 1893.

może otrzymać odszkodowania od właściciela, ma więc prawo do odrębnego odszkodowania (§ 5-ty i 8-my austr. ust. ekspr. kolej.). Dawniejsze ustawodawstwa wywłaszczały osobno właściciela, a osobno rzeczowo uprawnionych.

Wywłaszczenie staje się dokonanem z chwilą prawomocności orzeczenia ekspropriacyjnego. Orzeczenie to jest prawomocne wobec obu stron, eksproprijant może żądać za złożeniem odszkodowania posiadania rzeczy, eksproprijat zapłacenia odszkodowania. Dodatkowe zrzeczenie się jednej strony jest niewiążące drugą stronę. Tylko austr. ustawa ekspropriacyjna kolej. daje do roku obu stronom w razie niewykonania orzeczenia prawo do żądania jego zniesienia w § 37; podobne jest prawo »wykupu« naszego dekretu, poz. 162.

Własność wywłaszczonej rzeczy przechodzi na eksproprijanta nie z chwilą prawomocności orzeczenia ekspropriacyjnego, lecz dopiero po zapłaceniu lub sądownym zdeponowaniu odszkodowania. Współdziałanie eksproprijanta, np. przez oddanie fizyczne lub przez deklarację intabulacyjną, nie jest wymagane, ani potrzebne. Równocześnie ze zmianą własności następuje zgaśnięcie wszystkich praw rzeczowych.

Co do prawniczej konstrukcji prawa wywłaszczenia, istniały dwie teorie: jedna określała eksproprijację jako przymusowe kupno, druga skonstruowała ją jako jednostronny akt administracji państwowej. Wedle pierwszej teorii kupna przymusowego był eksproprijat obowiązany do oddania ruchomości (*traditio*) eksproprijantowi, miał obowiązki rękojmi za wady t. p. Przy drugiej teorii nabywa eksproprijant wywłaszczoną rzecz jednostronnie (*originär*), bez względu na prawo osób trzecich, o ile dalsze trwanie tych praw jest niezgodne z celem eksproprijacji, a niema rękojmi ze strony eksproprijata.

Randa (l. cit. XI, str. 11), oświadcza się za konstrukcją jednostronnego aktu państwowego, albowiem ani gospodarczy charakter kupna, ani prawnicze podstawy umowy kupna tu nie zachodzą. Przy kontrakcie kupna przejście prawa własności, nie jest istotnym warunkiem, przy eksproprijacji zaś właśnie tylko o to chodzi, eksproprijat nie ma żadnego obowiązku do oddania ani do ewikcji, zakazy aljenacji nie stoją wywłasz-



czeniu na przeszkodzie, eksproprjant nabywa prawo własności także wówczas, jeśli eksproprjat nie był właścicielem rzeczywiście, ale tylko pozornym, lub formalnym (albo tylko publicyjnym). Państwo, wywłaszczając, nie zawiera kupna, ani wogóle żadnego kontraktu, lecz zabiera rzecz właścicielowi, dając własność eksproprjantowi i pozwalając mu jednostronne prawo wejścia w posiadanie.

Nasza ustawa rolna przez wprowadzenie terminologii »przymusowy wykup«, przychyliła się do zarzuconej w literaturze prawa, hipotezy o przymusowym kontrakcie kupna. Także utwierdza tę hipotezę użycie, a raczej nadużycie słowa »cena« dla oznaczenia tego, co wszystkie ustawodawstwa przy wywłaszczeniu określają słowami »odszkodowanie« lub »wynagrodzenie«, gdyż chodzi tu o wypadek szkody, spowodowanej nie winą zobowiązanego. Prototyp wszystkich ustaw o wywłaszczeniu, deklaracja praw człowieka i obywatela, używa przy wywłaszczeniu terminologii »odszkodowanie« (art. 17: *sous la condition d'une juste et préalable indemnité*). Także dekret Naczelnika Państwa o wywłaszczeniu (Dz. Praw, poz. 162 ex 1919), wychodzi z poprawnej teorii i mówi w art. 14, al 3 o przepisaniu tytułu własności na podstawie aktu jednostronnego i tamże i f., że nieruchomości staje się wolną od wszelkich długów i ciężarów, a w art. 15, 17 i 18 daje właścicielowi prawo »wykupu«, a nie prawo »odkupu«, jakby dekret był nazwał je, gdyby stał na stanowisku przymusowego kupna (zobacz niżej, str. 65 n.).

Odszkodowanie obejmuje przy rzeczach nadzwyczajną wartość (R a n d a: Eigentumsrecht, str. 183) i przy uprawnieniach nie tylko rzeczywiście szkodę, ale i utracony zysk (R a n d a l. cit. 185).

Jeżeli właściciel rzeczy w wypadkach, kiedy zaistnieją warunki wywłaszczenia, odstępuje własność eksproprjantowi dobrowolnie — bądźto odpłatnie, bądźto bezpłatnie — to zachodzi zwyczajne kupno, zamiana lub darowizna, a zmiana własności odbywa się podług reguł derywatywnego nabycia prawa własności, i także wszystkie prawa rzeczowe osób trzecich pozostają nietknięte. Inaczej kwestję tę skonstruował § 26 austr. ust. ekspr. kolej., który mówi: »jeśli strony są zgodne



poddać te przedmioty wywłaszczeniu«, a więc tu jest mowa o wywłaszczeniu, a nie o zwykłym akcie prawnym kupna lub darowizny, czyli, że także do takiej dobrowolnej umowy stosowałyby się reguły ekspropriacji. Dawniejsza ustawa austriacka (z 29 marca 1872, Dz. u. p. 32), wyraźnie przewidziała, że taka umowa dobrowolna ma to samo znaczenie prawne, co orzeczenie ekspropriacyjne.

Postępowanie przy wywłaszczeniu na cele reformy rolnej musi się różnić nieco od powyżej opisanego wywłaszczenia na cele kolejowe, o ile chodzi o orzeczenie co do dopuszczalności i rozmiaru wywłaszczenia. Natomiast co do odszkodowania powinno być identyczne, bo niema żadnej zasadniczej różnicy.

Prof. D r. B u j a k (O naprawie ustroju rolnego, str. 131) tak streszcza swoje zapatrywanie:

»Z góry i stanowczo musi być wykluczona wszelka myśl wywłaszczenia bezpłatnego, trudno bowiem znaleźć dostateczne uzasadnienie dla podobnego kroku. Wywłaszczenie nie jest karą, ale reformą, powinno więc polegać na zamianie jednej własności na drugą, mianowicie formy własności niedogodnej dla społeczeństwa na formę bardziej dla niego dogodną. Wywłaszczeni muszą otrzymać kapitał pieniężny, odpowiadający wartości dochodowej ich ziemi. Tem bardziej należy odrzucić myśl o bezpłatnem obdzieleniu ziemią włościan. Niema żadnej racji, aby ogół ponosił koszta wykupna ziemi, a używanie jej przypadło niektórym jego członkom. Wiadomo, że ci przyszli nabywcy przeważnie mają pieniądze i chcą płacić, a nawet, gdyby nie mieli pieniędzy, to niewątpliwie znajdą łatwo w oznaczonych terminach płatności dogodny kredyt państwowy. Włościanin polski ma naogół głęboki szacunek dla prawa własności i rozumie, że jeśli ziemia przedstawia wartość i daje dochody, to trzeba ją zapłacić«.

Co do dopuszczalności wywłaszczenia na cele reformy rolnej, ustawy muszą pójść dalej, aniżeli w normalnych wypadkach wywłaszczenia, gdyż chodzi tu o zmianę ustroju społecznego. Podczas gdy np. austriacka ustawa o wywłaszczeniu na cele kolei żelaznych w § 1-ym postanawia, że wywłaszczenie jest dopuszczalne, »o ile użyteczność publiczna przedsiębiorstwa będzie przez władzę administracyjną uznana« i w § 2, że »prawo wywłaszczenia może być tylko wykonane tak dalece, jak wybudowanie i ruch kolejowy tego koniecznie wymagają (notwendig machen)« — to przy reformie rolnej



nie może być przedmiotem badania, czy reforma jest w konkretnym wypadku w konkretnej okolicy konieczną lub pożyteczną, a nawet jawne udowodnienie jej szkodliwości dla danej okolicy (np. ze względu na przemysł) nie mógłby uzasadnić zaniechania wywłaszczenia. Dlatego wydaje nam się zalecona przez prof. Jaworskiego (l. cit. str. 127) ingerencja Ministerstwa Przemysłu i Handlu nie wskazana.

Natomiast jest wywłaszczenie niedopuszczalne, jeżeli grunt wywłaszczony nie służy wogóle na cele reformy rolnej, gdyż nasza ustawa nie ma na celu zniesienia wielkiej własności, lecz tworzenie gospodarstw w punkcie 1-ym uchwały Sejmowej wyliczonych, wywłaszczenie następuje więc tylko w tym celu, ażeby potrzebną na ten cel ziemię uzyskać. Koniecznym warunkiem wywłaszczenia jest zatem użycie ziemi wywłaszczyc się mającej na cele reformy. Mówi to wyraźnie punkt 2 uchwały Sejmowej z 10 lipca 1919: »Na zapas ziemi na parcelację i kolonizację złożą się ziemie następujące:

g) dobra, względnie części dóbr, wykupywane drogą ustawowego przymusu od prywatnych właścicieli ziemskich w miarę postępu parcelacji;

oraz art. 1-y ustawy rolnej:

»Na cele przeprowadzenia reformy rolnej w myśl uchwały Sejmu z dnia 10 lipca 1919 r., przeznaczają się do dyspozycji Głównego Urzędu Ziemińskiego« i t. d.

Temu przepisowi nie sprzeciwia się art. 4-ty al. 2 ustawy rolnej, który stanowi obligatio offerendi dla Ministerstwa Rolnictwa, które ma prawo »w ciągu miesiąca dany majątek całkowicie lub częściowo wyłączyć od parcelacji«, gdyż ustęp ten wyraźnie dodaje, o ile za zgodą Ministra Skarbu przeznaczy go na inne cele Państwowe i w tym celu na własność Państwa nabędzie«, naturalnie nie w drodze wywłaszczenia, ale w drodze kupna z wolnej ręki<sup>1)</sup>, bo wywłaszczenie na »inne cele«, aniżeli reforma rolna, jest tylko dozwolone, o ile

---

<sup>1)</sup> Tu zatem kupno usuwa eksproprjację — Kaufrecht Enteignung i dlatego ta obligatio offerendi jest wymagana.

»inna« ustawa te inne cele (np. szkolne, kolejowe, lasowe), uznaje jako podstawę do wywłaszczenia. Odmienna interpretacja, np. prof. J a w o r s k i e g o (l. cit., str. 111), nie da pogodzić się z przytoczonymi powyżej przepisami uchwały Sejmowej i ustawy rolnej. Na dowód, że nasza interpretacja jest słuszną, możemy powołać się na ustawę kresową (ustawa z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ustaw Nr. 4, poz. 17 ex 1921 o przejściu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej), która to ustawa wyszła dopiero po rozprawie prof. J a w o r s k i e g o. Ta ustawa zarządza wywłaszczenie bez względu na cel reformy rolnej, nie powołuje się na uchwałę Sejmową z 10 lipca 1919 i w art. 4-ym wyraźnie zaznacza trzy cele wywłaszczenia kresowego:

- a) cele użyteczności publicznej;
- b) rozkolonizowanie między żołnierzy;
- c) reforma rolna.

Z tego wynika, że na cele a) i b), wywłaszczenie tylko podług ustawy kresowej, ale nigdy podług naszej ustawy rolnej nie jest dopuszczalne.

Co do r o z m i a r u wywłaszczenia, to odmiennie od postanowień innych ustaw ekspropriacyjnych, wywłaszczenie na cele reformy rolnej musi być szerszem ze względu na endemiczny charakter reformy. Podczas gdy przy budowie kolei, przy wystawieniu fortecy, przy budowie tamy, przy górnictwie, przy drogach wodnych, przy splawie, przy budowie szpitala — potrzeba gruntu da się zlokalizować, to przy reformie rolnej takie zlokalizowanie jest wprost niewykonalne i dlatego ustawa słusznie mówi w napisie do art. 1-go o »zapasie ziemi«. O ile więc grunt wywłaszczyć się mający przeznaczony jest przez Państwo na parcelację i kolonizację, to nie jest obowiązkiem Państwa wykazać konkretny akt kolonizatorski, na który będzie użyty, wystarczy, jeśli grunt będzie wcielony do »zapasu« ziemi na cele parcelacji i kolonizacji, a nie na inny cel, co jednak nie wyklucza, że Komisje orzekające o wywłaszczeniu mogą żądać dowodu pewnego stosunku zapasu do potrzeby, jak wynika ze słów punktu 4-go uchwały Sejmowej: »w miarę postępu parcelacji«. Także ogłoszenie Głównego Urzędu Ziemińskiego w Monitorze Nr. 294 z dnia 28



grudnia 1920 wydane »na skutek licznych zapytań, oraz z uwagi na błędne komentowanie roli Komisji Ziemskich« wyjaśnia, że Komisje Powiatowe »występują z opinią i wnioskami własnymi o wykup prywatnych majątków ziemskich, nie z będnymi do parcelacji«.

Tu musimy zwrócić uwagę na etatyzm naszej ustawy rolnej, który już przy porównaniu z ustawodawstwem zagranicznym, a zwłaszcza z niemieckim wpadał. Etatyzm ten tak przy akcji tworzenia zapasu ziemi — przy wywłaszczeniu — jak i przy rozdziale ziemi — przy parcelacji i kolonizacji — jest w ustawie konsekwentnie zatrzymany. Państwo <sup>1)</sup> we własnym zarządzie i wyłącznie przeprowadza reformę rolną. Etatyzm ten jest przedmiotem krytyki najpoważniejszych autorów, tak np. Zdzisław Ludkiewicz (Wschód Polski, październik 1920, str. 50), wypowiada następujące zdanie:

»Ustawa z 15 lipca zupełnie pomija udział inicjatywy i pracy społecznej i prywatnej w przeprowadzeniu reformy agrarnej. Państwo samo niejako we własnym zarządzie ma przeprowadzić wielkie dzieło reformy agrarnej. Jest to wielki błąd. Tempo prowadzenia reformy przy takim postawieniu sprawy musi być zgoła niedostateczne. Inną drogę wybrał Scheidemann, powierzając w Niemczech kolonizację wewnętrzną całkowicie siłom społecznym. Wspomniana ustawa Scheidemanna powołała do życia przymusowe związki »dostarczenia ziemi« na cele wywłaszczenia ziemi, parcelację zaś tej ziemi oddała w ręce specjalnych towarzystw parcelacyjnych o charakterze instytucji użyteczności publicznej. O ile stosuje się przymusowe wykupno gruntów prywatnych na cele reformy rolnej, przy zastosowaniu niewysokich cen szacunkowych, to wiele korzystniej jest dla prywatnego właściciela rozparcelować samemu swoje grunta. Zapas gruntowy władz agrarnych nie powinien być każdorazowo zbyt wielki. Chodzi o uniknienie konieczności sprawowania kosztownej administracji przez lata, dobrami przeznaczonymi na parcelację. Zapas ten powinien więc być dopełniany tylko w miarę potrzeby. Połowa ceny — jest to rozwiązanie kwestji bardzo prymitywne i bardzo niejasne. Jeszcze gorzej jest ujęta sprawa ceny sprzedażnej, gdyż bezpośrednio o niej się nie wspomina, można zaś tylko postawić domniemanie, że cena ta powinna odpowiadać pełnym

---

<sup>1)</sup> Art. 3 uchwały Sejmowej z 10 lipca 1919: Regulatorem władania ziemią w Polsce... będzie Państwo... Art. 16 uchwały: Wykonanie czynne reformy rolnej należy wyłącznie do Państwa i wyznaczonych przez niego organów.

normalnym cenom na grunta, jakie się w okolicy płaci przy sprzedaży majątków ziemskich».

Ludkiewicz proponuje przymusowe związki parcelacyjne, w które mają być ziemianie zorganizowani a mianowicie Związek o charakterze prawno-politycznym miałby:

- 1) prawo ściągania przymusowo udziałów od swych członków;
- 2) prawo wykonywania przymusowo parcelacji gruntów swoich członków;
- 3) zakładanie własnych instytucji parcelacyjnych.

Władze agrarne miałyby prawo dokonywania parcelacji w imieniu opieszłych związków.

Podobne zdanie wypowiada Jan L u t o s ł a w s k i (Sprawa rolna jako problemat Polski. Warszawa, 1919): »Państwo nie może znaleźć się nagle w posiadaniu znacznego zapasu ziemi, bo nie jest powołaniem Państwa administrowanie własnością rolną; do tego zadania żadne Państwo nie jest przygotowane. Również instytucje kredytowe prywatne wszak unikają tego«.

Odmiennego zdania są niemieccy autorowie, którzy uznają potrzebę administracji Państwowej (t. zw. *Zwischenverwaltung*), trwającej 2—3 lat dla przygotowania wywłaszczonego majątku na cele kolonizacyjne. Bliższe szczegóły zawiera dzieło Dr. Belgarda (Dr. Martin Belgard — *Parcellierung und innere Kolonisation*. Leipzig, 1907). O działalności Komisji kolonizacyjnej w czasokresie tej administracji wyraża się Se ring (Wörterbuch der Volkswirtschaft I, str. 76) w następujący sposób:

»Nabyte w złym stanie dobra obejmuje się przedewszystkiem w zarząd Państwowy. Zarząd ten wykonuje gruntowne oranie, oczyszczenie roli i nawożenie, naprawia drogi i zakłada nową sieć drogową. Państwowy zarządca wprowadza kolonistów na miejsce i zostaje tam tak długo, aż ostatni kolonista wybudował swe budynki gospodarcze i mieszkalne. Zarządca ten stara się o prowizoryczne umieszczenie kolonistów, dostarcza im w pierwszym roku żywności, zboże na siew i paszę, pomaga im w uprawie roli zaprzęgami swoimi, zajmuje się dla nich zakupnem bydła i materiałów budowlanych«.

Największą analogią z naszą ustawą rolną co do celów i zasad wywłaszczenia (kolonizacja), ma pruska ustawa



z 20. marca 1908 (G. S., str. 29) o wywłaszczeniu Polaków. Ustawa ta nie mówi wyraźnie o Polakach, lecz o wzmocnieniu niemieckości, dlatego na te cele także dobra niemieckie mogą być wywłaszczone. W słynnym paragrafie 13-ym daje ustawa Państwu pruskiemu prawo nabywania w drodze wywłaszczenia gruntów (Grundstücke), potrzebnych dla wzmocnienia i zaokrąglenia niemieckich osad zapomocą kolonizacji do łącznego obszaru 70.000 ha. Od wywłaszczenia wyłącza się: a) budynki, służące na cele religijne i grobowce, b) grunta będące własnością kościołów i związków religijnych, c) grunta, będące własnością przez Państwo jako dobroczynne uznanych fundacyj. Komisja osadnicza oznacza »uchwała« (vide poniżej str. 81) te grunta, które mają być wywłaszczone; przeciw tej uchwale przysługuje właścicielowi prawo zażalenia w ciągu 14 dni (jak u nas). Zażalenie rozpatrują Ministrowie: Rolnictwa, Spraw Wewnętrznych i Skarbu. Wywłaszczenie obejmuje także wszystkie przynależności gruntu i tylko na żądanie właściciela może być inwentarz niepotrzebny dla gospodarstwa na wywłaszczonym gruncie wyłączony i jemu pozostawiony. Obory zarodowe są w każdym razie wyłączone. Co do dzierżawców, to Państwo ma prawo przejęcia kontraktu dzierżawy i wchodzi względem dzierżawcy w prawa i obowiązki wywłaszczonego właściciela, jako wydzierżawiającego. Rozwiązanie dzierżawy może nastąpić tylko podług przepisów co do zgaśnięcia dzierżawy przy sprzedaży gruntu. Wywłaszczenie następuje za zupełnym odszkodowaniem w gotówce (gegen vollständige Entschädigung in Geld).

Ta pruska ustawa o wywłaszczeniu Polaków wywołała w całym cywilizowanym świecie niesłychane oburzenie. Międzynarodowa ankieta, spowodowana przez Henryka Sienkiewicza, dała 300 odpowiedzi największych uczonych świata, potępiających jednogłośnie ten akt gwałtu, nie rzadkie nawet były głosy uczonych niemieckich, które tę ustawę oceniały jako hańbę dla niemieckiego narodu. Tak samo znane są dziesiątki tysięcy liczące artykuły prasy zagranicznej i jednomyślne potępienie socjalistów, zwłaszcza niemiec-

kich, wśród nich tylko cytuję W e n d l a <sup>1)</sup>, który powiada, że ustawa o wywłaszczeniu stawia w jaskrawem świetle pierwotną dzikość i niski poziom kultury Państwa (erhellte scharf die ganze primitive Kosakenhaftigkeit und kulturelle Unfähigkeit des Staates). Jeszcze większe oburzenie wywołało, gdy uchwałą Komisji osadniczej z 11 października 1912, podpisaną przez jej prezydenta Gramscha, przystąpiono w rzeczywistości do wywłaszczenia czterech majątków. Professor Ramponi w zbiorowem wydaniu głosów włoskich uczonych o ustawie <sup>2)</sup> nazywa tę datę 11 października 1912 historyczną, której historia światowa nigdy nie zapomni: »Ecco una data che la storia non dimenticherà di registrare«, a profesor Matteucci napiętnował to wywłaszczenie jako »akt bandytyzmu (atto di brigantaggio)«.

Co do przeprowadzenia wywłaszczenia i wyznaczenia odszkodowania, ustawa pruska odsyła do postanowień ogólnej ustawy ekspropriacyjnej z dnia 11 czerwca 1874 (G. S., str. 221), o której powyżej była mowa. Po zapłaconiu lub zdeponowaniu odszkodowania wydaje Wydział powiatowy orzeczenie ekspropriacyjne, z którym zarazem Państwo nabywa własność gruntu. Wywłaszczonemu właścicielowi przysługuje trzymiesięczny termin do opuszczenia swego majątku. Ponieważ w innych zaborach ustawa pruska jest trudno dostępna, a może służyć jako wzór dla kwestji odszkodowania, podajemy ją poniżej w dosłownem brzmieniu:

**Gesetz über Massnahmen zur Stärkung des Deutschtums in den Provinzen Westpreussen und Posen vom 20. März 1908**  
(G. S. S. 29).

§ 13.

Dem Staate wird das Recht verliehen, in den Bezirken, in denen die Sicherung des gefährdeten Deutschtums nicht anders als durch Stärkung und Abrundung deutscher Niederlassungen mittels Ansiedlungen

<sup>1)</sup> Wendel Hermann: Die preussische Polenpolitik in ihrem Ursachen und Wirkungen. Berlin, 1908.

<sup>2)</sup> *L'expropriazione forzata delle terre Polache in Prussia — Giudizi Italiani* — Roma, 1919.



(§ 1) möglich erscheint, die hierzu erforderlichen Grundstücke in einer Gesamtfläche von nicht mehr als siebzigtausend Hektaren **nötigenfalls** im Wege der Enteignung zu erwerben.

Ausgeschlossen ist die Enteignung:

- a) von Gebäuden, die dem öffentlichen Gottesdienste gewidmet sind, und von Begräbnisstätten;
- b) von Grundstücken, die in Eigentume von Kirchen und von Religionsgesellschaften, denen Korporationsrechte verliehen sind, stehen, sofern der Eigentumserwerb vor dem 26 Februar 1908 vollendet war;
- c) von Grundstücken, die im Eigentume von Stiftungen, die als milde ausdrücklich anerkannt sind, stehen, sofern der Eigentumserwerb vor dem 26 Februar 1908 vollendet war.

#### § 14.

Für die Enteignung gelten die folgenden Vorschriften:

#### § 15.

Die Ansiedlungskommission bezeichnet durch Beschluss das Grundstück, das auf Grund des verliehenen Enteignungsrechts erworben werden soll.

Der Beschluss ist dem Eigentümer des abzutretenden Grundstücks durch Zustellung, im übrigen durch das Amtsblatt der Regierung bekannt zu machen.

#### § 16.

Gegen den Beschluss der Ansiedlungskommission kann der Eigentümer und jeder, dem in Ansehung des Grundstücks ein Recht zusteht, Beschwerde erheben.

Die Beschwerde muss innerhalb zwei Wochen nach erfolgter Bekanntmachung bei dem Vorsitzenden der Ansiedlungskommission eingelegt werden.

Über die Beschwerde entscheiden der Minister für Landwirtschaft, Domänen und Forsten, der Minister des Innern und der Finanzminister.

#### § 17.

Die Enteignung erstreckt sich auf das Zubehör des Grundstücks, wenn nicht ein anderes vereinbart wird. Auf Verlangen des Eigentümers ist das zur Bewirtschaftung des enteigneten Grundstücks nicht unbedingt erforderliche Zubehör von der Enteignung auszuschliessen. Das Gleiche gilt von einer auf dem Grundstücke gehaltenen Stammherde. Rechte an dem Grundstücke sind von der Enteignung ausgeschlossen, wenn der Staat die Ausschliessung beantragt. Gegenüber einem Pächter oder Mieter des Grundstücks ist der Staat berechtigt, an Stelle des Verpächters oder Vermieters in das Vertragsverhältnis einzutreten; macht er von

diesem Rechte Gebrauch, so finden die für den Fall der freiwilligen Veräusserung geltenden Vorschriften sinngemäss Anwendung.

§ 18.

Die Enteignung geschieht gegen vollständige Entschädigung in Geld.

Für die Entschädigung gelten die Vorschriften der §§ 8 bis 11, 13 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (G. S. S. 221), und zwar des § 9, Abs. 1 unter Wegfall der Worte:

wenn das Grundstück durch die Abtretung so zerstückelt werden würde, dass das Restgrundstück nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmässig benutzt werden kann.

Haben die im § 11 des Enteignungsgesetzes bezeichneten Nebenberechtigten ihr Recht erst erworben, nachdem dem Eigentümer der Beschluss (§ 15) zugestellt worden ist, so steht ihnen ein Anspruch auf Entschädigung nicht zu, es sei denn, dass ihnen der Beschluss zur Zeit des Erwerbs unbekannt war.

§ 19.

Auf die Feststellung der Entschädigung finden die Vorschriften der §§ 24 bis 30 des Enteignungsgesetzes mit folgenden Massgaben sinngemäss Anwendung:

1) Der Antrag auf Feststellung der Entschädigung (§ 24 des Enteignungsgesetzes) ist schon vor der Erledigung des Beschwerdeverfahrens zulässig.

2) Die Erklärungen des Eigentümers und des Staates über die Ausübung der ihnen nach § 17 Abs. 1 Satz 2, 3, Abs. 2 zustehenden Befugnisse sind dem Kommissare gegenüber spätestens in dem Termine (§ 25 des Enteignungsgesetzes) abzugeben.

3) In dem Gutachten (§ 28 des Enteignungsgesetzes) ist der Zustand des Grundstücks und des Zubehörs genau festzustellen.

4) In dem Beschlusse des Bezirksausschusses (§ 29 des Enteignungsgesetzes) müssen genau Angaben darüber enthalten sein, welcher Zustand des Grundstücks und des Zubehörs bei der Feststellung der Entschädigung zugrunde gelegt ist. Auch ist darin auszusprechen, welche Rechte an dem Grundstücke von der Enteignung ausgeschlossen sind, und ob der Staat in ein bestehendes Pacht- oder Mietverhältnis eintritt (§ 17, Abs. 2).

§ 20.

Die Enteignung des Grundstücks wird auf Antrag des Vorsitzenden der Ansiedlungskommission von dem Bezirksausschuss ausgesprochen, wenn nachgewiesen ist, dass die vereinbarte oder festgestellte Entschädigungssumme (§§ 26, 29 des Enteignungsgesetzes) rechtzeitig gezahlt oder hinterlegt ist.



Die Enteignungserklärung schliesst die Einweisung in den Besitz in sich.

§ 21.

Bei der Vollziehung der Besitzeinweisung hat ein von dem Regierungspräsidenten ernannter Kommissar unter Zuziehung von Sachverständigen festzustellen, inwieweit an dem Grundstück und dem Zubehör seit der Erstattung des Gutachtens Aenderungen eingetreten sind, die eine Berichtigung des Beschlusses über die Entschädigung erforderlich machen. Ueber die Berichtigung beschliesst der Bezirksausschuss.

Der Beschluss ist vorläufig vollstreckbar. Die Vorschriften der §§ 26, 30 des Enteignungsgesetzes finden sinngemäss Anwendung.

§ 22.

Die Vollziehung und die Wirkungen der Enteignung richten sich im übrigen nach den §§ 33, 36, bis 38, 44, bis 49 des Enteignungsgesetzes und den Art. 35, bis 41 des Ausführungsgesetzes zum Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 23 September 1899 (G. S. S. 291). Desgleichen finden die allgemeinen Bestimmungen der §§ 39, 41, bis 43 des Enteignungsgesetzes Anwendung.

Bei bewohnten Grundstücken muss dem abziehenden Eigentümer eine angemessene, nicht unter drei Monaten zu bemessende Frist zur Räumung des Wohnhauses durch die Ansiedlungskommission bestimmt werden.

Riccardo Toni (l. cit., str. 58), powiada o tej ustawie pruskiej: »E molto piu elegante ammazzare il prossimo con dodici articoli di legge anziché con dodici palle nella schiena (Jest daleko więcej eleganckie zabicie bliźniego dwunastoma artykułami ustawy, niż dwunastoma kulami w plecy)«.

## ZASADY WYWŁASZCZENIA NASZEJ REFORMY ROLNEJ.

Wedle poniżej omówionych przepisów proceduralnych naszej ustawy rolnej, dzieli się kompetencja rzeczowa w sprawach reformy rolnej między Komisje i Urzędy. W kwestiach wywłaszczenia decydują tylko Okręgowe Komisje Ziemskie w I. instancji, i Główna Komisja Ziemska w II. i ostatniej instancji. Natomiast Gminne i Powiatowe Komisje są tylko ciałami doradczymi i nie mają w sprawie wywłaszczenia żadnej rzeczowej kompetencji. Okręgowe Komisje Ziemskie i Główna Komisja Ziemska są sądami, do których należy cała judykatura w sprawie wywłaszczenia. Ustawa wylicza cztery orzeczenia, które należą w pierwszej instancji do Okręgowej Komisji Ziemskiej, w drugiej, w razie odwołania do Głównej Komisji Ziemskiej. Wszystkie inne sprawy wywłaszczenia poza temi czterema orzeczeniami należą do Urzędów Ziemskich. Ponieważ judykatura Komisji Ziemskich (Okręgowej i Głównej), musi być oparta na przepisach ustawy i nie może mieć miejsca dla swobodnego uznania, jak to wykażemy w rozdziale o przepisach proceduralnych, dzielimy materiał ustawowy na cztery działy podług tych orzeczeń, które Okręgowej (względnie Głównej) Komisji przysługują, a mianowicie te cztery orzeczenia, należące do kompetencji Okręgowych Komisji, są:

- A) Orzeczenie, czy nieruchomość ma być przymusowo wywłaszczona (art. 10 ust. roln.).
- B) Orzeczenie, jaki obszar ma być pozostawiony właścicielowi (art. 10 ust. roln.).



- c) Orzeczenie co do ceny wykupu nieruchomości (art. 12 ust. roln.).
- D) Orzeczenie co do odpłaty za prawa rzeczowe osób trzecich (art. 17 ust. roln.).

Przy omówieniu zasad wywłaszczenia podług naszej reformy rolnej wydaje nam się nieuniknionem powołanie się na przepisy proceduralne, gdyż odmiennie postępując, okazałaby się konieczność powtórzenia materialnych przepisów w dziale proceduralnym. Ponadto ucierpiałaby przejrzystość zasad ustawowych, co zwłaszcza wobec tego byłoby szkodliwe, że ustawa nasza nie trzyma się ściśle segregowania przepisów rzeczowych od przepisów proceduralnych. Rzecz prosta, że te cztery orzeczenia nie muszą być oddzielnie wydawane i zależy od konkretnego toku sprawy i od praktyki Komisji Ziemskich, czy niektóre z nich będą łączone w jedną decyzję. W każdym razie materialne przepisy prawne są dla każdej grupy odmiennie i dlatego uważamy za wskazane całą materję wywłaszczenia w ten sposób segregować:

**A) Czy nieruchomość ma być wywłaszczona.**

Wykażemy poniżej, że Okręgowa Komisja Ziemska musi w każdej sprawie tę kwestję zawsze dwa razy rozstrzygnąć, pierwszy raz przedstanowczo dla wdrożenia postępowania, drugi raz stanowczo. Przy obu orzeczeniach Okręgowa Komisja musi ściśle trzymać się materialnych przepisów ustawy rolnej o dopuszczalności wywłaszczenia i jest rzeczą Okręgowego Urzędu Ziemskiego, który tu niejako jako powód występuje zaistnienie podstaw wywłaszczenia w proceduralny sposób u d o w o d n i ć.

Do przepisów tych należy kolejność, ale zanim ją rozpatrzemy, musimy zbadać, jakie nieruchomości ustawa wogóle wywłaszczeniu poddaje.

Przedewszystkiem musimy stwierdzić, że ustawa nigdzie nie wypowiada, że chodzi tylko o nieruchomości kultury rolnej<sup>1)</sup>; wedle dosłownej treści ustawy mogłyby tak samo wy-

<sup>1)</sup> W nieogłoszonym pierwszym projekcie Głównego Urzędu Ziemskiego była w art. 2 terminologia »grunty niezalesione i pod zalesienie nie przeznaczone«, a w art. 10: »ziemie uprawne, względnie zadne pod uprawę«.

właszczeniu podlegać lasy, łąki, pastwiska, ogrody. Tylko z tego, że art. 1-y ustawy używa słów: »w myśl uchwały Sejmowej z 10 lipca 1919«, a uchwała ta mówi wyraźnie tylko o »rolach« (p. 1), »ziemi uprawnej« (p. 2), a nadto dla tego samego nie odnosiła się do lasów, że wedle p. 7-go lasy miały przechodzić na własność Państwa, wobec tego wydaje się, że wywłaszczeniu podlegać mogą tylko grunty uprawne, t. zn. role, z wykluczeniem lasów. Czy łąki pastwiska, ogrody podlegają wywłaszczeniu, jest wątpliwe.

Ponieważ zatem lasy są stanowczo od wywłaszczenia wyłączone, nie wlicza się obszaru leśnego do maximum, a zatem maximum, t. j. 180, względnie 60, względnie 400 ha, obliczone ma być wyłącznie wedle obszaru rolnego, mimo, że ustawa używa wyrazu »ogólnego obszaru«, co należy interpretować »ogólnego obszaru rolnego«. Wynika to, oprócz z powołania się w art. 1-ym na uchwałę Sejmową z 10 lipca 1919 i na art. 7-my tej uchwały, wedle której wszystkie lasy miały być upaństwowione, a zatem były wyłączone od reformy rolnej, także z następujących rozważań:

- a) oznaczenie mniejszego maximum (60 ha) dla okręgów przemysłowych i podmiejskich nie miałyby zgoła żadnego sensu, gdyby chodziło o obszary leśne;
- b) ze związku przepisu o jednym zabudowanym folwarku z postanowieniami o maximum, gdyż przepis o folwarku przy gospodarstwie leśnym nie miałby znaczenia;
- c) z wyłączenia gospodarstw nasiennych, hodowlanych i rybnych, gdyż te odnoszą się tylko do obszarów rolnych;
- d) z wyraźnego wymienienia »Kultury rolniczej kraju« na końcu art. 2-go.

Z związku z tem wyłączeniem obszaru leśnego zachodzi pytanie, czy jako »lasy« należy uważać parcele w katastrze tak zapisane, lub też faktycznie leśne grunta, względnie, co w razie niekongruencji stanu katastralnego ze stanem faktycznym decyduje o zakwalifikowaniu gruntu leśnego? Wydaje nam się, że tylko stan katastralny jest decydującym, gdyż bezprawnie wykorzystowany leśny grunt wedle ustawy lasowej musi



być pod karą zalesiony, wszak ta ustawa zabrania samowolnej przemiany lasów na inną kulturę.

Co do obszaru gruntów, podlegających wywłaszczeniu, tak uchwała Sejmowa, jak i ustawa, używają słów: »majątki«, »gospodarstwo«, »dobra«, co mogłoby wywołać wrażenie, że wymagany jest pewien obszar gruntów, np. ponad 100 ha. Ale ustawa nigdzie takiego obszaru nie ustala, a ponieważ w punktach 1-ym do 7-go artykułu 1-go, wyliczone kategorie gruntów podlegają wywłaszczeniu w całości, jest ono zatem względem punktów 1—7 także co do dóbr mniejszych, aniżeli maximum wynosi, dopuszczalne.

Ustawa używa na wstępie artykułu 1-go słowa »grunta«, wniosek posła Witos a używał słowa »nieruchomości«, projekt rządowy używał słowa »majątki«. Z tego wynika, że ustawa rozmyślnie porzuciła terminologję »majątki«, chociaż także słowo »majątek« nie oznacza gruntu pewnej wielkości, ustawa więc podług wniosku posła Witos a, wszystkie grunta, bez względu na ich obszar, poddała wywłaszczeniu. Mogą zatem także chłopskie gospodarstwa (np. samowolnie parcelowane, takie, które często zmieniały właściciela, nabyte z zysków lichwiarskich i t. d.), podlegać wywłaszczeniu. Natomiast przepisy o niepodzielności »folwarków« i o pozostawieniu jednego tylko »folwarku zabudowanego«, mogą odnosić się tylko do większej własności, gdyż słowo »folwark« jest oznaczeniem gospodarstwa rolnego pewnej wielkości, ale jakiej, ani uchwała Sejmowa, ani ustawa nie wspominają.

Wedle Encyklopedji powszechnej Orgelbranda, Tom IX, str. 50, słowo »folwark« od »Vorwerk« ma podwójne znaczenie: raz oznacza dom mieszkalny, gdzie albo sam właściciel wiejski, albo czeladź dworska mieszka, po drugie gospodarstwo całej wioski, dziedzictwo ziemianina. Że nie zawsze »folwark« określa wielkie gospodarstwa, wynika z cytatu w słowniku Lindego tom I, str. 662: »Ogrody, w których się tylko rośliny stołowe i kuchenne mieszczą, folwarcz-nemi nazywają«.

Poza tymi przepisami ustawowymi o folwarku, a zatem

we wszystkich innych wypadkach, także mniejsze, np. chłopskie gospodarstwa wywłaszczeniu podlegać mogą. Słowo »majątek« temu nie stoi na przeszkodzie, gdyż oznacza tu tyle, co »nieruchomość« lub »grunt«. Nie zawsze jest to oznaczeniem nieruchomości wielkiej, jak dowodzi cytat w słowniku Lindego III, str. 25, pod majątność, że oznacza czasami »peculium, czyli małą własność«. Nasze ustawodawstwo używa słowa »majątek« także dla określenia nieruchomości, bez względu na wielkość, tak np. ustawa o przymusowej pożyczce państwowej z dnia 28 października 1920, Dziennik Ustaw Nr. 105, poz. 692, mówi w art. 12 przy ulgach o »płatnikach, których majątki ucierpiały z powodu wydarzeń wojennych«, co bezsprzecznie stosuje się także do chłopskich gospodarstw, mimo używania terminu »majątki«. Także kodeks cywilny używa terminologii »majątek« bez względu na obszar, np. »majątek państwowy« w § 287, »majątek gminny« w § 288 jako pojęcie rzeczy, która daje dochód. Można więc stwierdzić, że ustawa rolna i przepisy o wywłaszczeniu odnoszą się do wszystkich gruntów lub nieruchomości, bez względu na ich obszar — chłopskie gospodarstwo nieprawidłowo zagospodarowane może być także wywłaszczone. Natomiast nie mogą podlegać temu wywłaszczeniu gospodarstwa, utworzone w drodze parcelacji na mocy ustawy rolnej, gdyż dla nich istnieje w art. 33 ustawy specjalne wywłaszczenie, t. zw. prawo odkupu (zobacz niżej, str. 108) w związku z przepisami wzmocnionego posiadania (t. zw. Besitzbefestigung). Uwzględnić trzeba także zasadę prawną »Quod favore quorundam constitutum est, quibusdam casibus ad laesionem eorum nolimus inventum videri (L. 6 C. de legibus l. 14).

Brak wpisu do ksiąg hipotecznych nie ma żadnego wpływu na wywłaszczenie, mimo, że ustawa rolna w art. 21 przewiduje wpis prawa własności na rzecz Państwa. Obojętnem jest też, czy nieruchomość wpisana jest do tabuli, czy też do ksiąg gruntowych rustykalnych.

Odnośnie do kolejności, ustawa rozróżnia przekazanie od wykupu. Wyliczone w art. 1-ym literami pod a) do e) grunta, mogą być tylko przekazywane, wyliczone zaś



cyframi pod 1 do 8, mogą być tylko wykupione. Różnica polega w tem, że pierwsze (a—e), są bądźto własnością Państwa, bądźto w zarządzie Państwa, bądźto pod nadzorem i opieką Państwa, tak, że Państwo bez aktu wywłaszczenia w drodze przekazania od jednej władzy do drugiej, może je na cele reformy rolnej użyć.

Teoretycznie ta różnica między przekazywaniem i wykupem jest słuszna, o ile chodzi o pierwszy trzy grupy pod a), b) i c) wyliczone (Państwowe, Traktatowe, ros. Banku Włościańskiego i pruskiej Komisji koloniz.), gdyż przedmiotem prawa wywłaszczenia nie może być to, co już znajduje się we własności Państwa (G r ü n h u t: Das Enteignungsrecht, Wien, 1873. str. 76); wszak tu nie chodzi o zmianę w osobie właściciela, lecz tylko o zmianę w przeznaczeniu, natomiast co do dalszych grup (kościelne, fundacyjne), to mimo użytych terminologii »przekazanie«, mamy do czynienia z aktem ekspropriacji, ponieważ tu następuje po przekazywaniu zmiana w osobie uprawnionego podmiotu (R a n d a l. cit., str. 619).

Nadto należy zauważyć, że terminologia »przekazywanie« jest błędną, albowiem to słowo w polskim ustawodawstwie używane jest dla oznaczenia przenoszenia prawa obligatoryjnego (delegatio nominis).

Przekazywaniu więc podlegają: a) dobra państwowe i donacyjne, b) dobra traktatowe, c) dobra b. rosyjskiego Banku Włościańskiego, d) dobra martwej ręki (duchowne i t. d.), e) dobra instytucji publicznych i dobra fundacji.

*ad a).* Dobra skarbowe i donacyjne. Co do dóbr skarbowych niema żadnych wątpliwości. Odnośnie do dóbr donacyjnych, to one Dekretem Rady Regencyjnej z 4 listopada 1918, Dz. Pr. Nr. 15, uznane zostały jako własność Skarbu Polskiego z przeznaczeniem, by służyły dla ludności bezrolnej, robotniczej i małorolnej, a w szczególności dla ofiar wojny i zasłużonych wobec Ojczyzny żołnierzy, co do którego przeznaczenia ma Sejm przyszyły wydać odpowiednie zarządzenia. Dekret ten wziął dobra donacyjne w zarząd państwowy, który ma wykonać Minister Rolnictwa i Dóbr Koronnych. Następnie ustawa Sejmowa z 25 lipca 1919, Dz. Pr. Nr. 72, poz. 423, zadecydowała, że te dobra donacyjne »po-

wracają w posiadanie Państwa Polskiego, jako jego własność». Zarazem też wszystkie przynależności, przybytki z tych dóbr, oraz sumy powstałe z aljenacji części dóbr wraz z odsetkami, wstecz od 5 sierpnia 1915 obliczonymi, przechodzą na własność Państwa.

*ad b).* Dobra nabyte na podstawie traktatów w międzynarodowych. Wedle art. 256 Traktatu pokojowego wersalskiego z Niemcami i art. 208 Traktatu z St. Germain z Austrią, nabywa Polska wszelką własność publiczną (*biens et propriétés*) Niemiec, względnie Austrii, która znajduje się w jej terytorjum. Do własności publicznej traktaty wyraźnie zaliczają: dobra państwowe, dobra koronne, prywatne majątki byłego cesarza niemieckiego i członków jego rodziny i dobra byłej austriacko-węgierskiej dynastji. Jakie jest znaczenie słów »*biens et propriétés*«, wyjaśniłem szczegółowo na innem miejscu<sup>1)</sup>. Tam wykazałem także, że decydującym momentem dla nabycia tego prawa jest chwila ratyfikacji traktatu, która co do Austrii dotychczas nie nastąpiła, ale że wcześniejsza sprzedaż nie może tangować praw Państwa Polskiego co do nabycia tych dóbr, gdyż nabycie nastąpiło ipso jure z działalnością wstecz. Dobra te, o ile znajdują się w posiadaniu Państwa Polskiego (art. 4-ty ust. roln.), muszą być przekazane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu na parcelację. Nasza ustawa rozróżnia od tych dóbr, te, które »wskutek likwidacji władz byłych Państw zaborczych przejdą na własność Państwa« (art. 1-y ust. roln. pod a). *L i k w i d a c j a* obejmuje tylko prywatne majątki niemieckie, względnie austriackie na terytorjum Polski, a bliższe jej szczegóły omówiłem l. cit., str. 40—51. Z przepisu naszej ustawy wynika, że wszystkie te w drodze likwidacji nabyte majątki muszą bezwarunkowo podlegać parcelacji.

*ad c).* Dobra rosyjskiego Banku włościańskiego i b. pruskiej Komisji kolonizacyjnej. O rosyjskim Banku Włościańskim była już powyżej mowa (strona 10). Z chwilą utworzenia Wydziału majątków państwowych przy

---

<sup>1)</sup> Dr. Aleksander Racyński — Traktaty Pokojowe wobec Praw majątkowych. Kraków, 1920, str. 82—87.



Ministerstwie Rolnictwa i D. P., weszły w zakres jego kompetencji majątki b. Banku Włociańskiego. Wedle prof. Bujaka <sup>1)</sup> (l. cit., str. 62), zakupił Bank Włociański do roku 1914 na własny rachunek 90.478 ha w Kongresówce, ale kolonizacja nie wiodła się, ponieważ chłopcy rosyjscy mieli w ojczyźnie lepszą i tańszą ziemię, a pod względem techniki rolniczej stali zbyt nisko, aby na gorszej i droższej ziemi polskiej mogli wypracować dochody potrzebne na utrzymanie i na oprocentowanie gospodarstwa. Dlatego Bank zdołał rozparcelować do roku 1914 na własny rachunek tylko 43.390 ha, pozostało mu 43.909 ha.

*ad d).* Dobra martwej ręki. Ustawa wylicza duchowne, biskupie, kapitulne, klasztorne, plebańskie, kościołów i gmin wyznaniowych. Wedle prawa kościelnego dzieli się dobra kościelne na następujące kategorie:

- 1) t. zw. fabryka kościelna. Dobra te służą dla utrzymania budynków, urządzenia i zabezpieczenia służby Bożej;
- 2) dobra beneficjów (Pfründen), które służą na utrzymanie duchownego beneficjanta (bona mensalia);
- 3) dobra duchownych korporacji (klasztorów, kapitulów);
- 4) dobra fundacji kościelnych;
- 5) fundusz religijny (art. 31 konkordatu). Zdaje się, że wszystkie te kategorie podpadają pod ogólne pojęcie »martwej ręki«, a w każdym razie pod jedno z powyższych wyliczeń ustawy.

W prawie kościelnem powstały różne teorie co do kwestji, kto jest właścicielem dóbr kościelnych.

Teorja Boskiej własności — Bóg, Chrystus, Święci, są właścicielami. Teorja ubóstwa — biedni są właścicielami. Teorja kolegjalna — kler jest właścicielem. Teorja powszechnego kościoła, który jest właścicielem. Teorja papalna — papież jest właścicielem. Publiczna teorja — res nullius, res principis, res publica. Teorja gmin kościelnych, wedle której każda gmina jest właścicielką wszystkich w jej obrębie położonych dóbr, na-

---

<sup>1)</sup> Prof. Fr. Bujak: *Historja Osadnictwa Ziemi Polskich w krótkim zarysie*. Warszawa, 1920.

reszcie Teorja antydominjalna, wedle której pojęcie własności nie może być stosowane do dóbr kościelnych.

Do której z tych teorii nasza ustawa się przychyła, nie wiadomo, ale wobec nakazanego porozumienia ze Stolicą Apostolską, względnie z właściwymi władzami kościelnymi, ustawa jest z każdą teorią do pogodzenia. Nie uważa ustawa jednak dóbr tych za prywatną własność i nie stosuje do nich wywłaszczenia, skoro je umieściła w kategorii pod a)—e), a nie w ośmiu punktach cyframi oznaczonych.

Ustawa rolna nakazuje porozumienie ze Stolicą Apostolską, względnie co do niekatolickich, z właściwymi władzami kościelnymi. Treść tego porozumienia ma być uregulowanie uposażenia duchowieństwa i instytucji kościelnych. Dopiero po osiągnięciu tego porozumienia ma być wydana osobna ustawa, regulująca przekazywanie tych dóbr martwej ręki. Stąd wynika, że na podstawie ustawy rolnej z 15 lipca 1920 jeszcze nie można dóbr tych przekazywać dla celów reformy rolnej.

Odmiennie normuje sprawę ustawa kresowa (ustawa z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1920, o przejęciu na własność Państwa ziemi etc.); które przedewszystkiem zaniechała terminologii »martwej ręki« i używa słowa »dobra duchowne i klasztorne«, pod którą to terminologję nie podpadają z powyżej wyliczonych dóbr kościelnych: dobra fabryki kościelnej i dobra fundacji kościelnych, które to ostatnie tam podpadają pod 5. Pozatem ustawa ta nie przewiduje wydać się mającej ustawy co do użycia tych dóbr na cele tej ustawy, tak, że już na podstawie samej ustawy z 17 grudnia 1920 na Kresach, dobra duchowne i kościelne mają być użyte na cele użyteczności publicznej, kolonji żołnierskich i reformy rolnej. Nareszcie ustawa ta wprawdzie przewiduje także porozumienie z przedstawicielami właściwych wyznań, ale nie określa celu tego porozumienia, jak ustawa rolna, a co najważniejsze, ustawa kresowa ustanawia termin końcowy dla osiągnięcia porozumienia z dniem 1 kwietnia 1921. O ile do tego terminu nie nastąpi — choć to było możliwe (ustawa mówi »o ile — nastąpić może«) — porozumienie, mogą być dobra duchowne i t. d., zabrane bez porozumienia.



*ad e*). Dobra instytucji publicznych i dobra fundacji. Wykazaliśmy powyżej, że ustawodawstwo zagraniczne traktuje te dobra jako własność prywatną i przeprowadza ich wywłaszczenie z wyjątkowym trybem, jak każdego innego majątku prywatnego. Inaczej nasza ustawa rolna i ustawa kresowa (ustawa z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17, o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach). Obie te ustawy niezgodnie z zasadami prawa cywilnego uważają te dobra instytucji publicznych i dobra fundacji jako własność publiczną, która nie wymaga wywłaszczenia, lecz tylko przekazywania, ażeby mogły być użyte na cele reformy rolnej, względnie przy ustawie kresowej na cele użyteczności publicznej, rozkolonizowanie między żołnierzy i reformy rolnej. Co do punktu e), prof. Jaworski (l. cit., str. 100) usuwa wątpliwość, co należy rozumieć pod »instytucją publiczną«, w ten sposób, że instytucjami publicznymi są te, które spełniają funkcje rządowe, np. uniwersytety. Co do dóbr fundacji, ustawa wymaga przed przekazaniem na cele reformy rolnej poprzedniego zabezpieczenia celu fundacji. Przy instytucjach publicznych nie jest wymagane poprzednie zabezpieczenie celu.

Ustawa rolna rozróżnia przekazywanie od przymusowego wykupu. Dobra, które mogą być przekazywane, są wyliczone art. 1-y pod a)—e) literami; są to wyliczone powyżej dobra Państwowe lub pod zarządem lub nadzorem Państwa będące. Tych wyliczonych pod a)—e) dóbr kolejnościami nie dotyczy ani pomiędzy sobą, ani w stopniu do dóbr podlegających przymusowemu wykupowi, a wyliczonych pod 1—8 (cyframi), jak to wyraźnie i bez żadnej wątpliwości wypowiada art. 3 ustawy.

Co do wszystkich innych nieruchomości, a więc prywatnych, cyframi od 1 do 8 wyliczonych, ustawa dopuszcza wywłaszczenie, wprowadzając dla tego wywłaszczenia nazwę »przymusowy wykup«. Nieszczęśliwa terminologia! gdyż słowo »wykup« (słownika Lindego tom VI, str. 515), oznacza tyle, co »wyzwolenie kupnem«, lub »wykupienie« Loskauf — Wyderkauf. W źródłach prawa polskiego terminologia »wykup«, »wykupno«, używana jest stale w trzech wy-

padkach <sup>1)</sup>: 1) przy wykupie jeńców (Dąbkowski I, 115) na dzieciach ciążył obowiązek wykupu rodziców z niewoli, w statucie Litewskim nawet pod rygorem niegodności dziedziczenia; 2) przy wykupie panny młodej (Dąbkowski I, 943) przy dawnym małżeństwie przez kupno; 3) przy wykupie z astawu (Dąbkowski II, 318), jako zapłata dłużnej sumy, co jest najczęstszem zastosowaniem terminu »wykup« (= *exemptio*, *exemere* np. Akta grodzkie i ziemskie, Tom XII 3.696, Tom XIII 2.110). Tego terminu »wykup« przy prawie zastawu używają także Postanowienia projektu Andrzeja Zamoyskiego II, 31, np. § 8. W innym znaczeniu, a zwłaszcza dla określenia wywłaszczenia lub prawa odkupu, stare polskie ustawodawstwo wyrazu »wykup« nie używa, natomiast w nowym prawie polskim spotykamy na jednym miejscu terminologię »wykup« dla określenia prawa odkupu, ale raczej dla rozmyślnego ominięcia terminologii »odkup« <sup>2)</sup>. Z tego wynika, że terminologia »wykup« dla określenia prawa wywłaszczenia, ekspropriacji sprzeciwia się duchowi języka polskiego; widocznie chodziło więc o zamaskowanie wstydlive analogji z pruskim prawem wywłaszczenia wobec Polaków wedle ustawy z 20 marca 1908. (G. S., str. 29).

Dla podlegających wedle naszej ustawy rolnej przymusowemu wykupowi nieruchomości, obowiązuje bezwzględnie przepis kolejności, druga część art. 1-go jest

---

<sup>1)</sup> Dr. Przemysław Dąbkowski: Prawo prywatne Polski. Lwów, 1911.

<sup>2)</sup> Dekret Naczelnika Państwa z 7. lutego 1919. Dziennik praw. Nr. 14, poz. 162, w przedmiocie przepisów »o wywłaszczeniu przymusowem na użytek dróg żelaznych«, daje w art. 15 właścicielowi na przeciąg 10 lat od daty wywłaszczenia »prawo do wykupu« wywłaszczonej nieruchomości, jeśli wywłaszczona nieruchomość okaże się niepotrzebną dla przedsiębiorstwa, albo jeśli przedsiębiorstwo nie dojdzie do skutku. To, co nasza ustawa nazywa »wykupem«, ten Dekret nazywa »wywłaszczeniem«, to zaś, co dekret nazywa »wykupem«, nazywa nasza ustawa (art. 33) prawem »odkupu«. Możliwem jest, że terminologię »wykup« w dekrecie o wywłaszczeniu poz. 162 dlatego zastosowano w miejsce słowa »odkup«, ażeby nie wywołać wrażenia, że wywłaszczenie jest kupnem przymusowem i w tym duchu tak powyżej str. 43 używanie tej terminologii tłumaczyłem.



zatem rodzaj *successorium edictum*, gdyż art. 3-ci postanawia, że stosowana ma być kolejność wedle porządku 1—8 z tem, że w braku lub wyczerpaniu w danym powiecie nieruchomości ziemskich rzędu wcześniejszego, wykup rozpoczyna się od rzędu bezpośrednio następującego. Kolejność jest zatem zależna od »wykupu«, a nie od rozparcelowania.

Wedle § 4-go g) uchwały Sejmowej z 10 lipca 1919, w przedmiocie zasad reformy rolnej »kolejność« była ostrzejsza, albowiem ta uchwała przepisała, żeby naprzód parcelacji ulegały majątki źle zagospodarowane lub zniszczone przez wojnę i majątki, których serwituty nie zostały uregulowane. Tu zatem była kolejność wykupu zawisła od poprzedniego rozparcelowania (a nie tylko wykupu) kolejno poprzedzających dóbr. Kolejność w przymusowym wykupie dóbr pod 1—8 wyliczonych ograniczona jest do danego powiatu, a zatem nie wolno w żadnym powiecie wykupywać majątku wyliczonego w późniejszej cyfrze, dopóki nie wszystkie nieruchomości poprzedniej cyfry w danym powiecie (nie w Państwie) zostały wykupione, dlatego w jednym powiecie mogą być już wykupione majątki, np. pod punktem 5-tym, podczas gdy w sąsiednim powiecie dopiero są wykupywane dobra wymienione w punkcie 1-ym, jeśli w tamtym powiecie majątków, zaliczonych do rzędów wcześniejszych już niema. Kolejność dotyczy nadto tylko wykupu, a nie rozparcelowania dóbr. Mogą zatem już wszystkie dobra w całości w danym powiecie być wykupione, zanim jeszcze jeden majątek będzie de facto rozparcelowany, co oczywiście jest tylko prawnie dopuszczalne, ale tak praktykowanem nie będzie, gdyż obciążyłoby to Skarb Państwa wydatkami założenia kosztownych administracji i spowodowałoby upadek produkcji.

Kolejność naszej ustawy jest następująca, t. j. majątki prywatne mają być w każdym powiecie w następującym porządku wywłaszczone:

#### I-a KOLEJ.

- 1) nieprawidłowo gospodarowane;
- 2) samowolnie parcelowane;

- 3) podczas wojny przez nierolników nabyte;
- 4) zmieniające często właściciela;
- 5) podczas wojny z zysków lichwiarskich nabyte;
- 6) majątki sprzedawczyków;
- 7) w obrębie miast położone;
- 8) wszystkie inne, z wyszczególnieniem majątków:

## II-a KOLEJ.

- aa) ordynacji po roku 1888 założonych;
- bb) wydzierżawionych;
- cc) z nieuregulowanymi serwitutami;
- dd) zniszczonych wojną.

Omówimy teraz najważniejsze istotne warunki zaliczenia konkretnych majątków do poszczególnych grup kolejności, przyczem należy pamiętać, że kolejność odnosi się nie do nieruchomości wogóle, lecz tylko zawsze i wyłącznie do nieruchomości jednego powiatu: i że pierwszych 7 kategorii wywłaszczać można całkowicie bez pozostawienia maximum, o czem poniżej (str. 83) obszerniej mowa będzie:

*ad 1).* »Majątki ziemskie nieprawidłowo, z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej gospodarowane«. — Wedle wniosku nagłego posła Witos'a (druk Sejmowy Nr. 1.869), majątki te były dopiero na piątym miejscu, wedle projektu rządowego (druk Nr. 1.912), na pierwszym miejscu, tak samo wedle wniosku Komisji rolnej. Wedle Niemieckiej ustawy (Reichssiedlungsgesetz), majątki te są na trzecim miejscu (vide powyżej strona 28). Należy zwrócić uwagę, że dowód nieprawidłowości gospodarki będzie bardzo trudny i wymaga ogromnego nakładu pracy. Prawidłowa gospodarka jest ta, która odpowiada prawidłom naukowym o urządzeniu gospodarstwa. Nauka o urządzeniu gospodarstwa jest osobną wiedzą i stanowi specjalny przedmiot nauk rolniczych. Podług prof. Pawlika<sup>1)</sup> rozróżniamy następujące główne typy systemów polowego gospodarstwa: 1) Ekstenzywny system pastwiskowy. 2) Eksten-

<sup>1)</sup> Dr. Stefan Pawlik — Uwagi i daty z administracji gospodarstwa wiejskiego. Lwów, 1912.



zywny system pastwiskowo-ziarnowy. 3) Intenzywny system zbożowy. 4) System płodozmienny. 5) Intenzywny system pastwiskowy (najlepsze role zamienia się w pastwiska). — Obok tych pięciu głównych typów systemów polowego gospodarstwa, wylicza prof. Pawlik cały szereg pośrednich typów, zależnych jużto od warunków przyrodniczych, jużto od warunków ekonomicznych, wpływających wybitnie na ukształtowanie specjalnego systemu. »Probierzem dobrej organizacji gospodarstwa będą wyniki rachunkowe, wykazujące ciągły postęp w dochodach«.

Jeśli weźmiemy do ręki najlepsze podręczniki nauki o urządzeniu gospodarstwa rolnego A e r e b o e g o i przeczytamy z uwagą np. 560 stron jego niżej cytowanej »*Allgemeine Landwirtschaftliche Betriebslehre*«, to dojdziemy do przekonania, że już sama znajomość prawideł gospodarstwa wymaga całkiem wybitnego teoretycznego wykształcenia rolniczego, że zatem znawców do ocenienia prawidłowości nie wszędzie łatwo znajdzie, a nadto dostosowanie tych nauk do skomplikowanych stosunków indywidualnego gospodarstwa wymaga bardzo wiele doświadczenia i dużej praktyki. Już samo stwierdzenie przedwstępne, czy lokalnym warunkom odpowiada e k s t e n z y w n a, czy więcej i n t e n z y w n a gospodarka, wymagać będzie bardzo skrupulatnego badania. Gdy już ten dowód »nieprawidłowości« przedstawia tak kolosalne trudności, to dodany drugi warunek »z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej« podnosi dowód tego punktu pierwszego wprost do problematów nowej *probatio diabolica*. Całkiem inaczej była ta kwestja sformułowana w pierwotnym nieogłoszonym projekcie G. U. Z. z pod redakcji, zdaje się, prezesa S t e f c z y k a, gdzie punkt ten był 5-tym z rzędu i brzmiał: »majątki administrowane n i e d b a l e i w sposób dla p r o d u k c j i szkodliwy«. Z tego, że ustawa tego sformułowania nie przejęła i zamieniła terminologję »niedbale« na »nieprawidłowo«, oraz dodała do produkcji słowo »k r a j o w e j«, wynika, że ustawa wyraźnie żąda, by udowodniono uchybienie od prawideł naukowych i że nie wystarczy uszczerbek przy indywidualnej produkcji, lecz musi nadto zaistnieć szkoda dla k r a j o w e j produkcji. Dlatego musimy jeszcze parę słów poświęcić



wymogom nauki co do prawideł gospodarki, ażeby uwydatnić pojęcie »nieprawidłowości«. Znany podręcznik Kraffta<sup>1)</sup>, którego ilość nakładów świadczy o powszechnem uznaniu w świecie naukowym, wychodząc z podstawowych nauk Thü- n e n a<sup>2)</sup>, wedle których gospodarstwo przede wszystkim musi się stosować do rynków zbytu, tak określa prawidła gospodarki rolnej (str. 127):

»Doskonałości« gospodarstwa nie należy oceniać podług jego technicznego wyposażenia, jak wprowadzenie najpiękniejszego bydła, najlepszych i najdroższych maszyn i narzędzi, lecz podług dostosowania do gospodarczego położenia. Zręczność administratora nigdzie więcej nie występuje, niż przy niekorzystnych zewnętrznych warunkach, ponieważ w takich należy uchronić się od dążenia zanadto intensywnego wyzyskania ziemi i od przeciwnego błędu pozostawienia naturze zbytnej swobody. Jest zatem taką samą zasługą w sprzyjających warunkach oddać się najwyższej kulturze, jak w nieodpowiednich okręgach wstrzymać się od pokusy zanadto intensywnej gospodarki. Administrator musi posiadać sztukę lokalizowania i indywidualizowania. Zarządzenia gospodarcze mają w rolnictwie tylko względną wartość, są wskazane tylko dla danych miejsc i dla danego czasu i są tylko tak długo prawidłowe, dopokąd trwają gospodarcze i społeczne stosunki, dla których je wprowadzono... Tam, gdzie jest dość ziemi do dyspozycji gospodarza, należy użyć mało pracy i jeszcze mniej kapitału i prowadzić gospodarstwo ekstenzywnie. Tam zaś, gdzie trzeba oszczędzać z ziemią i gdzie jest wielki popyt za produktami, należy włożyć więcej pracy i więcej kapitału, a zatem stosować intensywną gospodarkę. Ekstenzywna gospodarka daje przy niskich cenach ziemi tę samą ilość produktów taniej, aniżeli intensywna, która jest tylko wówczas wskazana, gdzie chodzi o jakościowo (nie ilościowo) doskonały produkt i gospodarstwo jest korzystniejsze pod względem kosztów transportu, a zatem bliższe do rynku zbytu...

<sup>1)</sup> Dr. Guido Krafft — Lehrbuch der Landwirtschaft. Vierter Band. Die Betriebslehre 9-te Auflage. Berlin, 1912.

<sup>2)</sup> Von Thünen — Der isolierte Staat 3-te Aufl. Berlin, 1875.



Str. 243: Największe wyniki gospodarstwa uzyskuje się nie przez nieusprawiedliwione stosunkami nakłady kapitału i pracy, lecz tylko wówczas, gdy te wkłady są w harmonji z innymi czynnikami, jak dobroć gleby, położenie, zbyt, ceny i t. d.«.

Dr. Burg w rozdziale »Betriebslehre« znanego dzieła \*) o celach rolnictwa pó wojnie powiada:

»Byłoby wielkim i niebezpiecznym błędem mniemanie, że czynnik natura, może być przez inne czynniki, jak praca i kapitał zastąpionym. Gospodarowanie podług tej zasady prowadziłoby do katastrofy. Tak gleba pewnej jakości, ani nawet największym nakładem kapitału i pracy do pewnych maksymalnych wydajności doprowadzoną być nie może. Nie wolno tam intensywnie gospodarować, gdzie gleba, klimat i położenie gospodarcze przepisyują ekstenzywną gospodarkę (str. 197)«.

»Wynika stąd, że w rolnictwie nieznanym jest »najlepszy« system gospodarki; dla każdego gospodarstwa musi być dopiero ustalone, co jest najodpowiedniejszą formą gospodarowania. I wynika stąd dalej, że dla danego warsztatu rolnego nie ta gospodarka jest najodpowiedniejsza, którą sąsiad uprawia, albo która w innych okolicach jest praktykowana (strona 207)«.

Aereboe<sup>1)</sup> (l. cit. str. 170) stwierdza, że »wynik gospodarstwa rolnego zależy w pierwszej linii od tego, czy rolnik dostosował należycie do swego warsztatu wzajemny stosunek wszystkich swoich nakładów i zarządzeń. Inwentarz i praca muszą być w korzystnym ustosowaniu do siebie. To jest daleko ważniejsze, aniżeli system gospodarowania«. Niemal każda z 650 stron dzieła Aereboego daje wskazówki dla oceny prawidłowości gospodarstwa.

Stwierdzenie znawców o nieprawidłowości danego gospodarstwa musi zatem uwzględnić wszystkie naukowe podstawy przy każdym czynniku gospodarstwa, a nie może opie-

---

1) Von Braun u. Professor Dr. St. Dade — Arbeitsziele der deutschen Landwirtschaft nach dem Kriege. Berlin. Parey, 1918.

2) Dr. Friedrich Aereboe — Allgemeine landwirtschaftliche Betriebslehre. Berlin. Parey, 1917.

rać się na abstrakcyjnym systemie, musi więc stwierdzić jakość gleby, położenie pól, płodozmiany, warunki robocizny, ukształtowanie cen, historyczny rozwój danego gospodarstwa, a zwłaszcza stan, w którym je gospodarz nabył, zbadać kapitał, który był do jego dyspozycji, warunki zbytu, poprzednie klęski gospodarcze, zniszczenia wojenne, wadliwe zarządzenia władz np. okupacyjnych i t. d. i t. d., i dopiero na podstawie tego całego materiału można dojść do wniosku, czy gospodarowanie było »nieprawidłowe« i ta nieprawidłowość musi być przez znawców udowodniona, przyczem właścicielowi oprócz wpływu na wybór znawców przysługuje także dowód przeciwny. Wywłaszczenie gruntu za nieprawidłową gospodarkę było dotychczas prawodawstwu nieznane, natomiast wywłaszczenie gruntu z powodu zupełnego braku uprawy jest bardzo starą instytucją, bo już w Rzymskim prawie (L. 8, Cod. 11.58) traci grunt opodatkowany ten, który go nie uprawia, na rzecz tego, który weźmie go w uprawę, o ile właściciel do dwóch lat nie odszkoduje go za wkład. W niemieckim prawie tylko poddany tracił grunt przez nieuprawę. (»Wächst der Busch dem Reiter an den Sporn, so hat der Unterthan sein Recht verloren«). Także według austriackiego prawa (ces. patent z 17 kwietnia 1784), mogła władza administracyjna grunta poddanych nieuprawione, po trzechletnim bezskutecznym upomnieniu poddanemu odebrać i oddać temu, który zobowiązuje się je zakulturować. Prawo to z chwilą zniesienia poddaństwa ustało i było skonstruowane podług zasad domniemanej derelikcji.

ad 2). »Dobra parcelowane samowolnie, bez zezwolenia właściwych organów państwowych lub nie przez instytucje do tego urzędownie upoważnione«. Należy przedewszystkiem ustalić pojęcie »parcelowania«, a następnie pojęcie »samowolnego« parcelowania.

Wedle Brzeskiego<sup>1)</sup> »parcelacja« w znaczeniu eko-

---

<sup>1)</sup> Dr. Tadeusz Brzeski — Parcelacja własności tabularnej w Galicji (Wiadomości statystyczne o stosunkach krajowych, pod redakcją prof. Dr. Tadeusza Pilata. Tom XXIII. Zeszyt 2). Lwów, 1912.



nomicznem nazwiemy każdy wypadek, w którym na obszarze jednostki gospodarczej powstaje nowa jednostka niższa pod względem organizacyjnym w porównaniu z jednostką dawną, a więc w naszych warunkach wypadek, gdzie na gruntach większej własności powstaje lub powiększa się gospodarstwo chłopskie, ale tylko wówczas, jeśli te wypadki przybierają charakter zbiorowy, a nie pojedyncze wypadki powstawania gospodarstw chłopskich. W przeciwstawieniu do tej definicji szersze jest pojęcie parcelacji Rutkowskiego<sup>1)</sup>, które obejmuje także powstanie jednej nowej jednostki. Nasza ustawa ma jednakże na myśli tylko powstanie większej ilości mniejszych jednostek. Przez wyrażenie pojęcia w formie słowa, względnie rzeczownika słownego (parcelowanie) zamiast rzeczownika (parcelacja), ustawa wskazuje, że wymagana jest większa ilość wypadków aniżeli jeden.

W przeciwstawieniu do »parcelacji prawnej« nazywamy »parcelację gospodarczą« (Rutkowski l. cit., str. 69) tę, która odbywa się bez zmiany własności, np. w formie dzierżawy, ustawa ma widocznie tylko na oku pierwszy rodzaj parcelacji, połączony ze zmianą własności.

Natomiast obojętny jest dla zastosowania punktu 2-go naszej ustawy rozmiar nowo powstających gospodarstw, czy chodzi o t. zw. wielką lub drobną parcelację, t. j., czy ona polega na rozbijaniu dóbr na mniejsze dobra (folwarki), czy też na gospodarstwa włościańskie lub wprost karłowe. Natomiast wydzielenie gruntów na cele niegospodarcze, np. pod szkołę, lub na cele wprawdzie gospodarcze, ale nie rolnicze, np. na drogę, nie podpadają pod pojęcie parcelowania.

Obojętnem jest dla zastosowania ustawy, czy chodzi o obszar rolny czy lasowy, wypadki kupna kawałków lasów na wykarczowanie podpadają także pod ustawę. Obojętne jest także, czy parcelacja była osadniczą, czy sąsiedzka (adajakcyjną).

Tyle na razie co do pojęcia »parcelowania«, ustawa jednak wymaga nadto »samowolnego« parcelowania, które

---

<sup>1)</sup> Dr. Jan Rutkowski — Własność tabularna w Galicji według stanu z końcem roku 1912 (ibidem. Tom XXV. Zeszyt 4). Lwów, 1918.

to pojęcie samowolności rozumieć należy w związku z ustawodawstwem o przewłaszczeniu (poniżej str. 127 szczegółowo przedstawionem). O »samowolnem« parcelowaniu może być więc mowa dopiero po dniu 14 września 1919, z którym to dniem rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919, Dz. Ustaw Nr. 73, poz. 428, zniosło wolny obrót ziemią.

Ponieważ przeniesienia własności bez zezwolenia po tym dniu dokonać nie można, gdyż jest ono nieważne, należy ten warunek punktu 2-go stosować do faktycznych (po 14 wrześniu 1919 dokonanych) parcelacji z oddaniem w fizyczne posiadanie mimo braku oddania tabularnego. Zachodzi pytanie, czy późniejsze zatwierdzenie sprzedaży lub planu parcelacyjnego tę wadę sanuje, na które to pytanie można tylko wówczas twierdząco odpowiedzieć, jeśli nastąpiło w normalnem postępowaniu, a nie dla sanacji faktycznego stanu, gdyż z chwilą zatwierdzenia parcelowanie przestało być »samowolne«.

Nie chodzi tu, rzecz prosta, tylko o wywłaszczenie już rozparcelowanych parcel, lecz o wywłaszczenie całego majątku dla zapobieżenia dalszym samowolnym parcelacjom. Jest to więc ustawa karna dla celów t. zw. prewencji specjalnej. Jej zastosowanie do konkretnego właściciela wymaga dowodu złej woli (dolus) w osobie właściciela; nie wystarcza dolus administratora lub opiekuna (arg. verb. samowolnie). Tu zatem nie chodzi o bezpośrednią własność gruntu, nie o wadliwość gruntu, lecz o wadę osoby o vitium personae in fundum redundans. Mamy więc tu do czynienia tak samo jak przy pruskiej ustawie wywłaszczeniowej nie z ekspropriacją rzeczy, lecz z ekspropriacją osoby, jak to jeden z posłów niemieckich podczas debaty nad interpelacją Korfantego, dnia 30 października 1912 zauważył (ekspropriatio non rei sed personae).

We wniosku nagłym posła Witosa samowolna parcelacja była pierwszym punktem kolejności.

ad 3). »Majątki nabyte w okresie wojny po 1 sierpnia 1914 do 14 września 1919 r. przez osoby, dla których rolnictwo nie było albo nie stało się zajęciem zawodowym«. Termin 14 wrze-



śnia 1919 odpowiada art. 12 wyżej cyt. rozporządzenia Rady Ministrów, jako termin ustania wolnego obrotu ziemią. Nie wystarcza wykształcenie rolnicze, ale nabywca musi rolnictwo *de facto* wykonywać, ażeby nabyty podczas wojny majątek był wolny od wywłaszczenia. Jeśli nierolnik nabył majątek p o 14 września 1919, to mogło to stać się tylko za zatwierdzeniem władz, dlatego taki majątek nie może być wywłaszczony. Przepis ten odnosi się do wszystkich rodzajów odpłatnego nabycia, a zatem nie tylko do kupna, lecz także do zamiany, co jest bardzo nielogicznym rozwiązaniem problemu — porównaj przytoczone wyżej przepisy III-go węgierskiego projektu.

*ad 4).* »Dobra, które w ciągu ostatnich pięciu lat zmieniały więcej niż dwukrotnie właściciela, z wyjątkiem wypadków przejścia własności drogą dziedziczenia lub rozporządzenia ostatniej woli«. Ostatnich pięć lat liczy się od chwili uchwalenia ustawy, a więc 15 lipiec 1915. Wyraz »lub rozporządzenia ostatniej woli« jest pleonazmem, bo testamentarne dziedziczenie jest także »drogą dziedziczenia«, ale użycie tego wyrazu wskazuje, że także zmiana własności w drodze umowy spadkowej (*Erbvertrag*) i przez *donatio mortis causa* wyklucza możliwość wywłaszczenia.

*ad 5).* »Majątki ziemskie nabyte w czasie wojny z zysków lichwiarskich«. Tu należy prowadzić dowód lichwy przez akta odnośnego postępowania karnego, gdyż inaczej nie może być mowy o »lichwie«<sup>1)</sup>, która jest pojęciem czynu karygodnego. Naturalnie wystarczyłyby także cywilno-prawny dowód istoty czynu lichwy w wypadkach, gdzie karygodność jest wyłączona lub wykluczona.

Ani projekt pośła Witosa, ani rządowy projekt tego punktu o lichwiarskich zyskach nie zawierał. Ze względu na to, że ten punkt jest jedyny, który dodaje przy słowie »majątek« przymiotnik »ziemski«, należy go stosować wyłącznie do majątków większych.

---

<sup>1)</sup> Nieogłoszony projekt Głównego Urzędu Ziemskiego daleko trafniej zamiast o »lichwie«, mówił o »zyskach wojennych« i postawił te majątki na pierwszym miejscu kolejności.

*ad 6).* »Majątki, których właściciele od czasu istnienia b. pruskiej Komisji Kolonizacyjnej sprzedali ziemię Państwu zaborczym na parcelację«. Ten przepis, mimo używania liczby mnogiej, odnosi się tylko do niemieckiego zaboru. Sprzedaż musiała być dokonana na rzecz »Państwa«, nie zawsze wystarcza zatem sprzedaż niemieckiej prywatnej instytucji parcelacyjnej. O ile sprzedaż nastąpiła na inne cele Państwowe Niemieckie, np. na szkołę, a nie na parcelację, to zastosowanie tego punktu jest wykluczone. Tu także mamy do czynienia z przepisem karnym, wymagany zatem dowód złej woli (*dolus*), także tu nie chodzi o majątek, lecz o właściciela (*expropriatio non rei sed personae*), choćby właściciel ten posiadał chwilowo inny majątek, niż ten, który parcelował, to ten inny majątek będzie wywłaszczony, jest zatem znów *vitium personae in fundum redundans*.

*ad 7).* »Majątki ziemskie znajdujące się w sferze oddziaływania interesów mieszkaniowych miejskich, jako położone w obrębie lub w najbliższem sąsiedztwie większych miast i ośrodków przemysłowych«. Punkt ten może być dopiero poniżej (str. 85) omówiony, ze względu na to, że wiąże się z innymi przepisami. Tu należy tylko poprzestać na uwadze, że oznaczenie »obręb« należy do decyzji Komisji i że tylko ta część majątku podlega wywłaszczeniu, która leży w tym obrębie, ale żadnego *maximum* tu niema. Ze względu na to, że ten punkt mówi także o majątkach »ziemskich«, odnosi on się tylko do większej własności.

*ad 8).* »Wszystkie inne majątki, nie wykluczając ordynacji, według zasad objętych art. 2, przyczem w pierwszym rzędzie wykupowi przymusowemu ulegną ordynacje założone po roku 1888, majątki będące w dzierżawie i nie administrowane przez właścicieli, majątki, w których nie przystąpiono dotąd do uregulowania serwitutów, oraz majątki zniszczone przez wypadki wojenne, jeśli właściciel nie podjął w miarę możliwości



prac, zmierzających do umożliwienia regularnej gospodarki. Punkt ten ustanawia drugą kolejność kolektywną, o której zaraz poniżej będzie mowa. Ponieważ ustawa dla tej drugiej kolejności używa wyrażenia »w pierwszym rzędzie«, musimy zwrócić uwagę, że prof. Kryński<sup>1)</sup> poświęca temu germanizmowi 7 kartek przykładów dla »wydatnienia niewłaściwości użycia tego nie-naturalnego wyrażenia«. Przyjmujemy je więc w znaczeniu: przedewszystkiem, nasamprzód lub głównie. W szczególności

*ad aa)* ordynacje założone po roku 1888. Nieogłoszony projekt Głównego Urzędu Ziemskiego stawiał »ordynacje wielkie« na trzecim miejscu kolejności, tu są dopiero w ósmym. Projekt Witosa o ordynacjach wogóle nie wspominał. W projekcie Komisji rolnej brzmiał ten ustęp inaczej, a mianowicie »ordynacje założone w b. zaborze pruskim po roku 1888«. Nam wydaje się, że fideikomisy należałoby wogóle znieść, ale to nie ma z ustawą rolną nic wspólnego, chyba, że użytoby zwolnienie majątku od węzła fideikomisowego do uzyskania opłaty na rzecz Państwa, np. dla funduszu inwalidów, jak to trafnie uczyniła D u Ń s k a ustawa o majoratach (powyżej strona 31). Natomiast, o ile zostawia się ordynacje, to niema żadnego powodu do jakiegokolwiek kolejności, one nie są ani więcej, ani mniej pożyteczne, niż każde inne gospodarstwo, gdyż co do dobroci gospodarstwa, węzeł fidejkomisowy nie powoduje większych trudności administracji aniżeli np. opieka sądowa nad małoletnimi, która przecież nie jest powodem do uszykowania w kolejności w naszej ustawie (inaczej w rumuńskiej). Zgoła już żadnego powodu nie ma wyróżnianie fidejkomisów pod tym względem, czy zostały przed, czy po r. 1888 założone. Natomiast używanie w punkcie 8-ym zwrotu »nie wykluczając ordynacji« spowoduje, że ordynacji nie wolno wywłaszczać w poprzednich punktach kolejności, np. w razie nieprawidłowej gospodarki, gdyż inaczej nie miałyby sensu, dlatego

---

<sup>1)</sup> Adam Antoni Kryński — Jak nie należy mówić i pisać po polsku. Warszawa, 1920.

ustawodawca dopiero w 8-ym punkcie o ordynacjach wspomina. Całkiem dziwna konsekwencja!

*ad bb).* Wydzierżawione majątki. Nasza ustawa poddaje wywłaszczeniu wcześniejszemu tylko te wydzierżawione majątki, które w chwili wywłaszczenia są w dzierżawie. Każdy ma więc w mocy posunąć majątek o jeden stopień w kolejności, jeśli go obejmie we własną administrację. Powyżej wykazaliśmy, że inne ustawodawstwa dają termin (np. Rumunja te, które w latach 1905—1919 były conajmniej przez 9 lat w dzierżawie). Wniosek posła Witośa nie wymieniał specjalnie wydzierżawionych majątków całkiem słusznie, bo wydzierżawienie majątku może być racjonalne i zagospodarowanie lepsze aniżeli we własnym zarządzie.

*ad cc).* Majątki o nieuregulowanych serwitutach. Ustawę z 7 maja 1920 Dz. ust. Nr. 42, poz. 249 podajemy poniżej. Wobec uchwalenia tej ustawy, przepis punktu 8-go wydaje się nam niepotrzebny, o ile używa słowa »dotąd«, natomiast, gdyby decydujący był termin wywłaszczenia, i przepis uwarunkowany »winą« właściciela, uważalibyśmy taki przepis za wskazany ze względu na konieczność przyspieszenia akcji likwidacji serwitutów.

*ad dd).* Majątki zniszczone wojną. Projekt rządowy (druk Nr. 1.912) umieścił na 3-im punkcie kolejności. Także nieogłoszony projekt Głównego Urzędu Ziemskiego umieścił go we wcześniejszej kolei, a mianowicie na 4-em miejscu, natomiast wniosek nagły posła Witośa takiego przepisu wogóle nie znalazł i nam także wydaje się on całkiem nieracjonalny, a nawet w najwyższym stopniu krzywdzący. Wszystkie ustawodawstwa całego świata przelicytują się w zabiegach ku naprawie szkód wojennych, wszędzie widać pomoc, a przynajmniej litość dla ofiar wojny. Nawet Państwa zaborecze, np. Prusy<sup>1)</sup>, Niemcy<sup>2)</sup>, Austria<sup>3)</sup>, okazały

<sup>1)</sup> Dr. Aleksander Raczynski — Odszkodowania wojenne i odbudowa Prus wschodnich. Lwów, 1916.

<sup>2)</sup> Dr. Aleksander Raczynski — Registracja szkód wojennych i odbudowa. Lwów, 1919.

<sup>3)</sup> Dr. Aleksander Raczynski — Zobrazowanie działalności Krajowego Urzędu Odbudowy za czasów austriackich. Lwów, 1919.



poszkodowanym wojną rolnikom polskim najdalej idącą pomocą. Chyba własne Państwo, nie powinno zamiast pomocy i litości — wywłaszczyć ich w uprzywilejowanej kolejności za połowę ceny szacunkowej! W tym punkcie znów ustawa skonstruowała dla Urzędów Ziemskich dowód trudny do przeprowadzenia, a mianowicie Urząd musi przeprowadzić dowód, że właściciel nie podjął w miarę możliwości prac, zmierzających do umożliwienia regularnej gospodarki. Trudności dowodowe są tu potrójne: 1) dowód negatywny jest wogóle trudny, 2) dowód miary możliwości jest także niełatwy, 3) dowód możliwości »regularnej« gospodarki przedstawia te same przeszkody, które w pierwszym punkcie kolejności przy słowie »nieprawidłowo« wykazaliśmy. Przez to, że ustawa używa słowa »regularna« gospodarka, t. zn. gospodarka podług reguł wiedzy rolniczej, wchodzimy znów na teren teorii nauk rolniczych. Tu musimy znów powołać się na wyżej (strona 70) cytowane dzieło Aereboego, str. 171: »Pomyślmy, że gospodarz ma za zadanie podnieść zniszczony majątek w korzystnym otoczeniu. Zwłaszcza, jeśli brak jest pomieszczenia dla ludzi i stajen, dla koni i bydła, jest wprost niemożliwe (ganz unmöglich) wszystkie obszary rolne odrazu doprowadzić do kultury. Tu trzeba nasamprzód dbać o to, by ta rola, która ma być uprawiona, była gruntownie zorana i oczyszczona z chwastów. Resztę ziemi trzeba tymczasem zostawić odłogiem, dopokąd będzie możliwe sprowadzenie sił roboczych i pociągowych w miarę wybudowania budynków i stajen. Także nawóz trzeba skoncentrować na małej przestrzeni podług wziętej, ażeby choć tu wynik pracy był zapewniony. Reszta roli musi, o ile nie można jej na krótki okres i w małych działkach wydzierżawić<sup>1)</sup>, na razie leżeć odłogiem i służyć na pastwiska dla owiec i jałownika«. . . . Z tego widać, że tu także proceduralny dowód, nałożony Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu, nie należy do zadań, którychby wolno było lekceważyć, czego jednak tu nie

---

<sup>1)</sup> Właśnie temu u nas na przeszkodzie stoją ustawy z 3 lipca 1919, Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345 i z 2. lipca 1920, Dz. Ust. Nr. 56, poz. 346 o ochronie drobnych dzierżawców rolnych.

uwazamy za nieszczęście, albowiem w interesie prestige Państwa leży, by z tego przepisu przeciw poszkodowanym wojną jak najmniej korzystano.

Czyniąc na końcu rzut oka na obie tu wyliczone kolejności, musimy ze zdziwieniem skonstatować brak wzmianki o latyfundiach, które we wszystkich ustawodawstwach w kolejności zajmują czołowe miejsce. Tak, jak gdyby ich w Polsce nie było, dopuszcza je ustawa dopiero na samym końcu kolejności, nie poświęcając im ani słowa wzmianki. W nieogłoszonym projekcie Głównego Urzędu Ziemskiego, latyfundja były na drugim miejscu, zaraz po nabytych z zysków wojennych. Słowa wyżej zacytowane Pliniusza »latifundia perdidere Italiam« widocznie nie spotkały się ze zrozumieniem, ani też cała literatura<sup>1)</sup> na wstępie umieszczona nie zdołała nasz Sejm przekonać, że w ustroju agrarnym Polski wypada ostro segregować latyfundja od innych większych posiadłości.

Powstaje pytanie, do kogo należy dowód kolejności, czy do Urzędu, czy do strony. Nie ulega żadnej wątpliwości wobec tego, że ustawa kilkakrotnie mówi, że Główna Komisja o tem »rozstrzygać«, czy dana nieruchomości ma być przymusowo wykupioną (np. art. 10, ust. poz. 462, art. 16 b. ust., poz. 461, art. 35 d. rozp., poz. 567), że dowód ten ciąży na Okręgowym Urzędzie Ziemskim, zwłaszcza, że ustawa nakazuje doręczenie uchwały Okręgowej Komisji Ziemskiej, zarządzającej wdrożenie postępowania według przepisów o doręczeniu pozwów sądowych, a zatem Okręgowy Urząd Ziemski gra w postępowaniu dowodowym rolę powoda. Ponieważ majątki nieprawidłowo zagospodarowane stoją na pierwszym miejscu, musi O. U. Z. przy wszystkich innej cyfrze podlegających majątkach udowodnić, że wszystkie nieprawidłowo zagospodarowane majątki zostały już wykupione; naturalnie właściciel ma też wolny dowód przeciwny, że prócz jego majątku istnieją jeszcze źle zagospodarowane majątki, co będzie bardzo nie miłym dla sąsiadów,

---

<sup>1)</sup> Np. Bujak I. cit, str. 57: »Wielkim magnackim majątkom (latyfundiom) należy położyć koniec«.



zwłaszcza, że wskazać można tylko majątki tego samego powiatu. Z każdym postępowaniem kolejności potęgują się zatem trudności dowodowe dla Urzędu Ziemskiego, gdyż musi on obok dowodu danej kolejności właściwego, jeszcze prowadzić dalszy dowód, że poprzednie stopnie kolejności zostały w danym powiecie wyczerpane.

Okoliczności w ustawie pod 1—7 wyliczone muszą być udowodnione proceduralnie, np., że zagospodarowanie jest nieprawidłowe, z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej (Nr. 1), czy majątek jest nabyty z zysków lichwiarskich (Nr. 5), że majątek jest w najbliższym sąsiedztwie ośrodka przemysłowego (Nr. 7). Gdyby orzeczenie także Głównej Komisji nie opierało się na dowodach, byłaby skuteczna skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego. Majątkom od 1—7 wyliczonym nie zostawia się maximum.

Prócz tej kolejności stwierdziliśmy jeszcze drugą kolejność kolektywną, a mianowicie w punkcie 8, gdzie wśród majątków, dla których obowiązuje maximum, podlegają następujące rodzaje majątków:

- aa) ordynacje od roku 1888 istniejące;
- bb) wdzierżawione majątki;
- cc) majątki z nieuregulowanymi serwitutami;
- dd) wojną zrujnowane majątki, o ile właściciel miał możliwość zagospodarowania i jej nie wykorzystał,

wywłaszczeniu przed wszystkimi innymi majątkami prywatnymi tego samego powiatu, dla których istnieje maximum. Mamy więc do rozróżnienia dwie kolejności. Pierwsza bez maximum względem nieruchomości wyliczonych pod 1—7 w stosunku między sobą i w stosunku do punktu 8, druga tylko w granicach maximum i wewnątrz punktu 8-go, ale nie tych pod aa) do dd) wyliczonych majątków między sobą. Kolejność ta jest więc kolektywna. Ordynacje i majątki wdzierżawione mogą być zatem równocześnie wykupywane. Jeśli dla analogji ze *successorium edictum* przy *bonorum possessio* oznaczymy cyframi (od 1—8) wymienione majątki jako kategorie (ordines), a tu pod jedną cyfrą wyliczone różne rodzaje jako stopnie (*gradus* np. aa) do dd)), to

możemy regułą powtórzyć, że »kolejność« podług ustawy znaczy tylko successio ordinum, ale nie successio graduum.

Ustawa kresowa (ustawa z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921 o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach etc.), nie ma kolejności co do »ziemi prywatnych«, ale za to dozwala wywłaszczenia (»przejęcie na własność Państwa«) tylko dóbr odłogiem leżących, oraz opuszczonych przez właścicieli przed 1 stycznia 1920. Grunty, które nie leżą odłogiem, lub których właściciele w dniu 1 stycznia 1920 lub później byli na miejscu, nie mogą być wywłaszczone.

Nareszcie należy także wspomnieć o nieogłoszonym jeszcze projekcie rządowym »ustawy o komasacji gruntów rolnych wraz z regulacją stosunków agrarnych«, który to projekt w art. 5-tym przewiduje »przymusowe włączenie« gruntów większych posiadłości (nowa terminologia!) do obszaru komasacyjno-regulacyjnego, lecz tylko w granicach ustawy rolnej, co znaczy z zachowaniem maximum, natomiast poza kolejnością, a zatem ewentualnie jeszcze przed wywłaszczeniem nieprawidłowo zagospodarowanych majątków.

Zaznaczyliśmy już na wstępie tego rozdziału, że kwestję czy nieruchomości ma być wywłaszczona, rozstrzygać musi Okręgowa Komisja Ziemska dwa razy, a mianowicie raz przed stanowczo w formie uchwały (art. 6 ust. roln.), ażeby upoważnić Okręgowy Urząd Ziemski do wdrożenia postępowania w konkretnym wypadku, a drugi raz stanowczo (art. 10 ust. roln.) po przeprowadzeniu rozprawy. Także pruska ustawa z 20 marca 1908 (G. S., str. 29) o wywłaszczeniu Polaków знаła dwa orzeczenia, z których pierwsza także była uchwałą (Beschluss), a mianowicie § 15: »Die Ansiedlungskommission bezeichnet durch Beschluss das Grundstück, das erworben werden soll« i także tam były środki prawne przeciw tej pierwszej uchwale dopuszczone (§ 16). Druga uchwała nastąpiła w toku postępowania ekspropriacyjnego (§§ 19, 20). Podług naszej ustawy rolnej (art. 20), oba te orzeczenia, tak pierwsze przedstanowcze, jak drugie stanowcze, podlegają odwołaniu do Głównej Komisji Ziemskiej, tylko z tą różnicą, że przy pierwszym musi być odwołanie wniesione



w ciągu 14 dni, a przy drugim może być wniesione w ciągu 1-go miesiąca po doręczeniu (art. 20 ust. org.). Oczywiście, że podstawa odwołania (Berufungsgrund) jest w pierwszym wypadku odmienną od drugiego. Pierwszą uchwałę można zaskarżyć w wypadkach niezachowania przepisów formalnych (brak wniosku Urzędu, Komisarza lub Komisji powiatowej, względnie wadliwość w postępowaniu przed Komisją Powiatową, niezakreślenie terminu ustawowego do dobrowolnej sprzedaży), a z powodów materialnych tylko, o ile z aktów wynikają np., niepodleganie wykupowi z powodu obszaru poniżej t. zw. maximum i równocześnie niepodpadanie pod punkt 1—7.

Drugie orzeczenie natomiast podlega apelacji z powyższych, oraz wszystkich dalszych powodów, które w toku rozprawy na jaw wyszły. Oczywiście, apelant może także obie apelacje złączyć i dopiero w apelacji przeciw drugiemu orzeczeniu zacząć także »uchwałę«. Główny Urząd Ziemski w Okólniku Nr. 90 wyraził inne zapatrywanie, a mianowicie, że »uchwała« nie podlega apelacji.

#### **B) Jaki obszar zostaje właścicielowi.**

W wypadkach od 1—7 (zła gospodarka, samowolną parcelacja, nabycie podczas wojny, częsta zmiana własności, nabycie z zysków lichwiarskich, parcelacja przedwojenna na cele wrogich kolonizacji, majątki w pobliżu miast lub ośrodków przemysłowych) nie pozostawia się właścicielowi żadnego obszaru, a zatem cała jego własność podlega wykupowi. Naturalnie tyczy się to — tam, gdzie chodzi o ekspropriatio rei — tylko tej konkretnej nieruchomości, przy której warunki przewidziane pod 1 do 7 zachodzą, a zatem np. tych parcel, które są nieprawidłowo zagospodarowane, podczas gdy reszta dobrze zagospodarowana pozostaje właścicielowi w granicach maximum, gdyż ta reszta nie podpada pod punkt 1, ale pod punkt 8. Dalej jest jasnym, że przedwojenny właściciel majątku, który, jako nierolnik, albo z zysków lichwiarskich nabył drugi majątek podczas wojny, może być całkowicie wywłaszczonym, tylko z tego drugiego majątku, pierwszy zaś może zatrzymać w granicach maximum. Tak samo nie można dlatego, bo część drugiego majątku jest

w obrębie miasta lub ośrodka przemysłowego, całą resztę majątku, która jest poza tym obrębem, także wywłaszczać, lecz przeciwnie, ta reszta pozostaje właścicielowi w granicach maximum. Wyjątkiem będą tylko punkty 2 i 6, które przedstawiają się jako rodzaj karnego przepisu dla właściciela, gdzie zachodzi ekspropriatio non rei sed personae, jak świadczy w punkcie 2-gim użyte słowo »samowolnie« i w punkcie 6-ym wyraźne odnoszenie się przepisu do właściciela, a nie do gruntu (mowa tu jest o obecnym właścicielu). W tych dwóch wyjątkowych wypadkach rozstrzygają podmiotowe właściwości majątku, pewien dolus w duszy właściciela vitium personae, a nie vitium loci. Majątki, które podpadają pod punkty 2 i 6, mogą być zatem zawsze w całości wywłaszczone.

We wszystkich innych wypadkach poza punktem 1—7-go, a zatem we wszystkich wypadkach podpadających pod punkt 8-my, pozostawia się właścicielowi t. zw. maximum, a mianowicie z reguły 180 ha. Maximum to jest w pewnych powiatach, których oznaczenie należy do Rady Ministrów, mniejsze, w innych tak samo oznaczonych, większe:

a) mniejsze, bo tylko 60 ha w »okręgach« przemysłowych i podmiejskich (różnica od »obróbów« miast i »ośrodków« przemysłowych (punkt 7-my), gdzie niema wogóle maximum i można wszystko wywłaszczyć. »Okregi« przemysłowe i podmiejskie oznacza Rada Ministrów raz na zawsze — »obróby« miast i »ośrodki« przemysłowe, oznacza Okręgowa Komisja Ziemska dla konkretnego wypadku;

b) większe, bo 400 ha, na Kresach wschodnich i zachodnich.

Okregi przemysłowe i podmiejskie, granice Kresów oznacza Rada Ministrów. Dotąd jeszcze tego nie uczyniła. Słowo »okręg« nie jest tu równoznaczącem z terytorjum administracyjnem Okręgowego Urzędu Ziemskiego, gdyż każda Okręgowa Komisja ma siedzibę w większem mieście, a zatem, gdyby słowo »okręg« było w znaczeniu administracyjnego okręgu, to w całej Polsce, obowiązywałoby tylko maximum 60-hektarowe. Ani zatem Urzędy Ziemskie, ani Komisje, nie będą miały żadnej decyzji w tym kierunku, jakie z tych trzech maximum (60, 180, 400 ha) należy zastosować w konkretnym



wypadku. Obszar maximum będzie dla każdego powiatu niejako ustawowo z góry oznaczony, jest to rodzaj przelewu prawa ustawodawczego z Sejmu na Radę Ministrów.

Przyznanie prawa wywłaszczenia dla gruntów w obwodzie (używamy ten wyraz, ażeby uniknąć dalszego zamieszania między pojęciami »okręg« i »obręb«) miast położonych, chce spełnić dawne postulaty miast naszych, jak świadczą rezolucje powzięte na zjeździe Związku miast polskich w Warszawie 21-go stycznia 1920, oraz miast małopolskich w Krakowie 21-go lutego 1920. Okazało się, że wywłaszczenie gruntów podmiejskich dla celów mieszkaniowych jest nieuchronnem. Spekulacja gruntowa na niezasłużony wzrost wartości (unearned increment) i jego wyzyskanie przez podwyższenie ceny parcel na obwodzie miasta, uniemożliwiła w zasadach wszelki wzrost miast i rozwiązanie kwestji mieszkaniowej i zagadnień sanitarnych. Jak udowodnił Józef P a k i e s w świetnej rozprawie p. t. »O wywłaszczeniu gruntów podmiejskich«, str. 15—17, teren spekulacji gruntowej rozszerza się przez rozszerzenie planu regulacyjnego na grunty podmiejskie, a mianowicie dlatego, ponieważ te parcele mają pewność, że w miarę potrzeby mogą łatwo być objęte akcją budowlaną. Spekulację popiera więc istnienie planu regulacyjnego, mimo, że przez to ilość gruntów pod budowę jest większa. Tu więc nadmiar gruntów wywołuje podwyższenie ceny. Ponieważ — jak autor dowodzi — walka ze spekulacją gruntową podmiejską nigdy i nigdzie nie doprowadziła do celu, pozostaje jedyna droga: prawo wywłaszczenia. Na przykładach francuskiej ustawy z 12 kwietnia 1850 i słynnej ustawy z 26-go marca 1852 H a u s s m a n n a dla Paryża, na przykładzie belgijskiej ustawy z 1-go lipca 1858, wprowadzającej expropriation par zones, którą Belgijczycy nowelą z 15-go listopada 1867 uzupełnili dodatkiem, że ona obowiązuje także dla dzielnic nowopowstałych, wykazuje autor, jak te ustawy o wywłaszczeniu w zarodku stłumiły spekulację gruntową. Tak samo na przykładzie niemieckiej *lex Adickes* o przymusowej komasacji pokazuje autor, że od czasu, kiedy ta ustawa obowiązuje, nie była ani razu stosowaną. Właściciele parcel bowiem woleli zawsze przeprowadzić podział w drodze dobro-



wolnej ugody. Dalej przytacza autor zjazd międzynarodowy w sprawie mieszkań w Hadze w r. 1913, na który wpłynęły referaty w różnych językach, pisane przez najwybitniejszych znawców tej kwestji, a wszyscy oświadczyli zgodnie, że bez prawa wywłaszczenia gruntów podmiejskich dla celów mieszkaniowych nie można myśleć o racjonalnym wzroście miast. Autor wykazuje cyfrowo, że ceny gruntów budowlanych w miastach polskich są najwyższe w całej Europie, że ceny gruntów podmiejskich dochodziły w Polsce do niebываłych rozmiarów, i że zwłaszcza skutkiem opóźnionego w Polsce przeobrażenia gruntów miejskich, które u nas dlatego była spóźniona, że ulepszenia mieszkaniowe i inwestycje gminy, dawno zaprowadzono w zachodniej Europie, u nas dopiero znacznie później, powstały dla nas warunki bez porównania gorsze, bo »każda wyrównana zaległość wywołuje wzrost wartości gruntu wielokrotnie wyższy, niż gdyby się to działo przed kilku dziesiątkami lat«. Dlatego autor (str. 29) żąda ogólnej kodyfikacji prawa wywłaszczenia chroniącej tereny podmiejskie przed działalnością spekulacji gruntowej.

Dopiero na podstawie tych rozważań Pakiesa możemy ocenić doniosłość postanowień art. 1-go, punkt 7-my, w art. 2-im pod a) i w art. 26-ym naszej ustawy rolnej.

1) Art. 1-y, punkt 7-y zagadnienia nie rozwiązuje, gdyż wprawdzie dozwala na wywłaszczenie zupełne (bez postanowienia maximum) majątków położonych w »obrębie« większych miast, lecz

a) stawia to wywłaszczenie podług kolejności na siódmym miejscu, a miasta przecież nie mogą czekać, dopokąd wszystkie majątki wyliczone w punktach 1—6 będą wywłaszczone, co może trwać dziesiątki lat, zwłaszcza, jeśli w dodatku w danym powiecie nie będzie zbyt wielkiego głodu ziemi, a zatem parcelacja nastąpi leniwo, lub jeśli np. źle zagospodarowane majątki w tymże powiecie zajmują olbrzymie przestrzenie;

b) ponieważ odnosi się tylko do gruntów wielkiej własności (arg. verb. »majątków ziemskich«), a zatem niema możliwości wywłaszczenia parcel, należących do małej własności chłopskiej, ani do spekulantów gruntowych;



c) ponieważ określenie »obręb« należy do oceny Okręgowej Komisji Ziemskiej i dla każdego konkretnego majątku osobno, tak, że niepodobna dla miasta będzie ułożyć planu regulacyjnego, obejmującego grunta podmiejskie, należące do większych majątków, albowiem miasto dopiero z konkretnego orzeczenia Komisji, zależnego od większości głosów w Komisjach, dowie się, jakimi gruntami może rozporządzać.

2) Art. 2-gi pod a) kwestji także nie rozwiązuje. Tu wprawdzie miasto jest niezależne od orzeczenia Komisji, bo Rada Ministrów z góry oznaczy, czy dany »okręg« jest podmiejskim, ale tu znów zachodzi przeszkoda maximum 60 ha, który może właśnie sprawę mieszkaniową utrudnić, jeśli pozostanie w obwodzie miasta jeden lub kilka majątków 60-hektarowych, wolnych od wywłaszczenia i mogących być dopiero podłożem do spekulacji gruntowych. Np. w 15 km promieniu Lwowa te 60 hektarowe maxima wynoszą razem 4.620 ha.

3) Także art. 26 ustawy rolnej, który postanawia, że grunty położone w »obrębie« miast, oraz w sferze interesów mieszkaniowych, mają być pozostawione tym miastom na cele ich rozszerzenia się (*obligatio offerendi*) etc., naszej kwestji nie rozwiązuje, gdyż artykuł ten odnosi się tylko do parcelacji i kolonizacji, nie tworzy jednak nowych zapasów ziemi. O ile więc same resztki majątków 60-hektarowe pozostały, i Komisja wywłaszczenia na podstawie art. 1-go, punkt 7-my odmówiła (a niema ani w Komisjach Okręgowych, ani w Głównej zastępstwa interesów miast), także wobec wszystkich gruntów nienależących do wielkiej własności, miasto jest bezsilne.

Nadzieja więc wyrażona przez Pakiesę, str. 31, że Sejm przy sposobności reformy agrarnej okaże również najlepsze chęci, przychodząc z pomocą mieszkańcom miast, zawiodła, a nie z powodu braku tych najlepszych chęci, lecz z powodu braku zdolności ich skodyfikowania.

W Czechach natomiast uchwalono już w roku 1919 ustawę o wywłaszczeniu gruntów na cele budowy budynków mieszkalnych i publicznych (ustawa z 17-go grudnia 1919, Nr. 20), która dozwala wywłaszczenia wszystkich gruntów niezabudowanych albo wprawdzie zabudowanych, ale niez-

mieszkałych, niemniej wszystkich starych budynków wraz z gruntem, których dalsze zamieszkanie władza policyjna zakazuje, albo których zburzenie zarządzone. Wywłaszczenie dopuszczalne jest tylko na cele budowy budynków mieszkalnych (nie gospodarczych) wraz z potrzebnymi ulicami, i tylko na rzecz Państwa lub związku komunalnego (powiat, gmina), albo na rzecz stowarzyszenia budowlanego, uznanego przez Ministerstwo Opieki Społecznej za pożyteczne. Wyłączone od wywłaszczenia są grunty, których właściciel koniecznie potrzebuje dla przemysłu, gospodarstwa rolnego lub domowego, albo na których zobowiąże się wystawić budynki mieszkalne i najdalej do pół roku rozpocznie z budową, dalej wyłączone są od wywłaszczenia budynki historyczne i architektonicznej wartości.

Wedle naszej ustawy rolnej Komisja Ziemska orzeka tylko, ile zostaje, a nie, co zostaje. Orzeczenie wydzielające konkretne grunty na rzecz Państwa, a tem samem ustalające, które konkretne grunty pozostają przy właścicielu (nazywamy je wydzieleniem — ustawa je nazywa »orzeczenie ustalające«), należy do Okręgowego Urzędu Ziemskiego, a nie do Komisji. Orzeczenie to ma charakter *judicium communi dividundo*, gdyż po orzeczeniu Komisji co do obszaru, jaki ma być pozostawiony właścicielowi, powstała niejako współwłasność między dotychczasowym wyłącznym właścicielem a Państwem. Zniesienie tej współwłasności przez rozdzielenie fizyczne gruntów wspólnych ustawa oddaje w ręce Okręgowego Urzędu Ziemskiego — a nie sądu, ani Komisji. W postępowaniu tem jest także tak samo, jak przy *judicium communi dividundo*: każda strona zarazem w roli powoda i pozwanego — *judicium duplex* — i wyrok tytułem egzekucyjnym dla obu stron. Sądowy charakter tego orzeczenia administracyjnej władzy podkreśla ustawa, dając przeciw niemu środek prawny o **dwo**łania, a nie rekursu. Ponieważ orzeczenie należy do Urzędu — idzie odwołanie od Urzędu do Urzędu, t. j. od orzeczenia Okręgowego Urzędu Ziemskiego do Głównego Urzędu Ziemskiego. Przeciw decyzji tego ostatniego wolno w b. zaborze austriackim wnieść zażalenie do Najwyższego



Sądu, jako Trybunału administracyjnego, o czym poniżej będzie obszernie mowa.

Charakterystycznym jest, że wierzyciele hipoteczni, którzy przecież przede wszystkim są zainteresowani w tem, które konkretne grunty, względnie, który folwark, stają się odtąd przedmiotem wyłącznym ich hipoteki, nie mają żadnego głosu, ani żadnego środka prawnego.

Natomiast Komisja (a nie Urząd) musi orzec w razie, jeśli właściciel posiada więcej folwarków, że właścicielowi ma pozostać jeden zabudowany folwark, t. j. folwark <sup>1)</sup> z budynkami, a nie folwark bez budynków, lub tylko z barakami.

Ponieważ przy tem postanowieniu jest mowa o niepodzielonej rodzinie, należy ten przepis tylko stosować tam, gdzie istnieje więcej folwarków, a zatem majątek przekraczający maximum, ale tylko posiadający jeden folwark, może być między synów rozdzielony. Rodzina jest pojęciem ascendentów i descendentów (§ 40, kodeks cywilny »Pod pojęciem rodzina rozumie się rodziców z wszystkimi potomkami«), nie podpadają zatem pod pojęcie rodziny ani krewni ubocznej linii (brat, siostra, stryj i t. d.), ani ono nie dotyczy żony. Żona więc może posiadać odrębny folwark w granicach swojego maximum. Przy współwłaścicielach ma każdy współwłaściciel swoje odrębne maximum i prawo do odrębnego folwarku.

Od wykupu mimo przekroczenia maximum obszaru (60, 180, 400 ha), wyłączone są następujące uprzywilejowane gospodarstwa:

- 1) poświęcone wytwórczości nasiennej, hodowlanej i rybnej, o ile hodowla nasion, bydła, ryb, istniała przed 15-go lipca 1920;
- 2) uprzemysłowione »wysoce« majątki, bez względu na to, czy przemysł powstał przed 15-go lipca 1920;
- 3) grunty niezbędne do normalnego użytkowania budynków (art. 14).

Określenie *hodowlane* lub *przemysłowe* musi być oparte na faktach, dowód należy tu do właściciela, jak wynika ze słów »dopuszcza się« i »zachowanie«.

<sup>1)</sup> Pojęcie »folwark« jest wyżej, strona 58 omówione.

Tylko własne gospodarstwo hodowlane, własny przemysł, daje powyższe uprzywilejowanie, nie można więc powołać się np. na obcą cukrownię, wynika to ze słów »zachowanie ich obszarów w całości etc.«, ale jest bardzo nieracjonalnem zarządzeniem ustawy, bo może spowodować zaniechanie przemysłu wielkim nakładem stworzonego.

Obszar rolny, potrzebny dla utrzymania gospodarstwa hodowlanego lub przemysłu, oznacza w orzeczeniu Komisja Okręgowa, wzgl. Główna. Słowa ustawy »lub w pewnej określonej części niezbędnej dla utrzymania na odpowiedniej wysokości kultury rolniczej kraju« oznaczają podług prof. Jaworskiego (l. cit., str. 99), że przy oznaczeniu obszaru nie będzie uwzględnioną rentowność gospodarstwa w odniesieniu do właściciela, a wpłyną tylko potrzeby kultury rolniczej kraju. Jak wynika z niżej przytoczonego okólnika Nr. 167, Główny Urząd Ziemijski zajmuje odmienne stanowisko i akcentuje produktywność gospodarstwa uprzywilejowanego. Jeśli odróżniamy między produktywnością a rentownością (Philippovich l. cit. I, str. 105) i pod produktywnością rozumiemy rzeczową obfitość wytworów, a pod rentownością nadwyżkę przychodu nad kosztami, to zapatrywanie prof. Jaworskiego zgadza się z okólnikiem Głównego Urzędu Ziemijskiego, albowiem o zaopatrzeniu ogółu dobrami rozstrzyga największa produktywność, podczas gdy dla poszczególnego przedsiębiorstwa tylko rentowność jest decydująca podług zasad kapitalistycznej produkcji.

W wypadkach uprzywilejowanego gospodarstwa (ad 1 i 2), może Komisja wyłączyć od wykupu także większą ilość zabudowanych folwarków, gdyż ustęp 2-gi artykułu 2-go odnosi się tylko do normalnego maximum.

Zachodzi teraz pytanie, co należy rozumieć pod gospodarstwem wysoce uprzemysłowionem i pod tym względem ważne jest słówko kultury »rolniczej« w zacytowanym wyżej ustępie ustawy. Ustawa nie chce chronić przemysłu, lecz tylko kulturę rolniczą kraju. Dlatego miarodajnym momentem jest, by przemysł należał do rodzaju t. zw. rolniczych przemysłów. Jako takie (landwirtschaftliche Gewerbe, landwirtschaftliche Nebengewerbe, Industrien) roz-



różnia K r a f f t (l. cit. IV, str. 140) następujące trzy kategorie: a) przemysły, które przemieniają surowce nie mające zbytu (nicht marktgängige) w wytwory o łatwym zbyciu (Marktware), jak: gorzelnie, suszarnie kartofli, krochmalnie, cukrownie, fabryki pasz, fabryki cykorji, mleczarnie. Te przemysły muszą być połączone z rolnictwem; b) przemysły, które przerabiają surowce takie, które już jako takie są towarami łatwego zbytu (marktgängige Rohprodukte), jak browary, rafinerje, słodziarnie, drożdżarnie, fabryki cukru syropowego, fabryki octu, olejarnie, młyny, fabryki lnu i konopi, papiernie, suszarnie owoców, suszarnie jarzyn, fabryki konserw mlecznych, fabryki masła sztucznego. Te przemysły nie są bezwarunkowo związane z rolnictwem, ponieważ przerabiają surowce łatwe do transportowania i mogą powstać tak samo samoistnie, zwłaszcza w bliskości większych miast; c) przemysły, które przerabiają surowce mineralne lub organiczne, np. wapienniki, cegielnie, fabryki rurek drenowych, ceramiczne zakłady, cementownie, gipsiarnie, fabryki ściółki torfowej, fabryki nawozów sztucznych, kościarnie, eksploatacja wód mineralnych.

Wyliczonych pod a) i b) przemysłów rolniczych znaczenie dla rolnictwa krajowego polega wedle K r a f f t a w tem, że tworzą z surowców wytwory zdolne do transportu i w tem, że ich odpadki przedstawiają tanie nawozy, a ich uboczne produkty cenną paszę, która jednakże z powodu wielkiej zawartości wody nie może być daleko transportowaną, lecz musi być na miejscu skarmiana. Przez to i przez lepszą mechaniczną uprawę gruntów zwiększa się wytwórczość gospodarstwa. Także robocizna przy uprawie i zbiorach potrzebna może być bardziej równomiernie rozłożona, ponieważ robotnicy podczas zimy, kiedy niema robót w polu, znajdują w fabryce zatrudnienie, a w lecie na roli. Można też lepiej wyzyskać zwierzęce siły pociągowe, ponieważ zwożą w zimie surowce do fabryki, produkty na kolej lub na targ, a odpadki do stajen. A e r e b o e (l. cit., str. 92) kładzie główny nacisk na spowodowane zdolnością transportową przerobionych surowców (Beförderungsfähigkeit der verarbeiteten Rohstoffe) umożliwienie zużycia dla gospodarstwa społecznego surowców, któreby



bez tego nie znalazły użycia i dlatego nie byłyby wyprodukowane.

Wszystkie te momenty podpadają więc pod ocenę Komisji Okręgowej i Głównej przy rozważaniu wpływu wielkości obszaru gospodarstwa przemysłowego na kulturę rolniczą kraju.

Uchwała Sejmowa z 10 lipca 1919 r. § 9 przewidziała to wyłączenie od wykupu tylko »na okres przejściowy«, a nie na zawsze, jak podług naszej ustawy.

Okólnikiem z dnia 10 sierpnia 1920 (Dziennik Urzędowy Nr. 167), polecił Główny Urząd Ziemiński zarejestrować uprzywilejowane gospodarstwa i pod tym względem zarządził:

»W poszczególnych powiatach należy ustalić i zarejestrować zgodnie z ostatnim ustępem art. 2-go Ustawy z dnia 15. lipca r. b. o Wykonaniu reformy rolnej, gospodarstwa poświęcone wytwórczości nasiennej, hodowlanej lub rybnej, istniejące w chwili wejścia w życie powyższej ustawy, jak również gospodarstwa, stanowiące typ wysoce uprzemysłowiony, które to gospodarstwa zachowane być mają w całości lub w pewnej określonej części, niezbędnej dla utrzymania ich w dotychczasowej produkcji. Przyczem, za gospodarstwa takie należy uważać warsztaty o tak zwanej »zarodowej« produkcji zwierząt i nasion, prowadzonych racjonalnie, rejestrowanych i prowadzonych pod fachowym kierunkiem i kontrolą np. Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Wydziałów hodowlanych i nasiennego Centralnego Towarzystwa Rolniczego, odpowiednich Związków Hodowców zwierząt i nasion, oraz stacji doświadczalnych, co udowodnione być winno odpowiednimi dokumentami, gospodarstwa zaś rybne, o ile rybołówstwo prowadzone jest na większych obszarach, w stawach racjonalnie urządzonych, z możliwością regulowania poziomu wody i zupełnego jej spuszczenia, możliwie z własną hodowlą zarybku i chowem ryb odmian poprawnych, np. karpie, liny, pstrągi, szczupaki oraz te gospodarstwa rybne, których woda jest dominującym i jednym niemal użytkiem gospodarstwa<sup>1)</sup>.

»Objekty gospodarczo-przemysłowe muszą być charakteryzowane podaniem wiadomości o rodzaju przemysłu i danemi, dotyczącemi wydajności rocznej produkcji, zapotrzebowaniem surowego materiału; czy materiał surowy produkowany jest we własnym gospodarstwie na miejscu, czy też dowożony i w jakich ilościach, czy obecnie Zakłady przemysłowe są czynne, jeżeli nie, to z jakich powodów, i czy robione są starania o uruchomienie ich; ile przemysł zatrudnia robotników i t. p.

<sup>1)</sup> Ani jednego z powyższych warunków ustawa nasza nie zna i dlatego Komisje Ziemijskie nie są tym okólnikiem związane. Ustawa tylko zna jedno ograniczenie t. j. pozostawienie obszaru »niezbędnego dla utrzymania na odpowiedniej wysokości kultury rolniczej kraju«.



»Przy zbieraniu i kwalifikowaniu materiału, dotyczącego spraw w obu częściach niniejszego okólnika wyluszczonego, rolę przygotowawczą w tym względzie powierzyć należy Gminnym Komisjom Ziemskim i Powiatowym Komisjom Ziemskim, mającym być powołanymi w myśl art. 24 i 27 Ustawy, z dnia 6 lipca b. r. o organizacji Urzędów Ziemskich, przy łącznym współdziałaniu Komisarzy Ziemskich. W ten sposób zebrany materiał winien być przez kancelarję Komisarza Ziemskiego przesłany do O. U. Z., który zajmie się odpowiedniemi jego usystematyzowaniem i zarejestrowaniem.

»Materiał i dane, dotyczące gospodarstw, poświęconych specjalnej produkcji »zarodowej« i gospodarstw wysoce uprzemysłowionych, należy traktować i rejestrować odrębnie.

»O. U. Z. po zgromadzeniu tego materiału ze wszystkich powiatów swego okręgu, prześlą go do Głównego Urzędu Ziemskiego.

Zachodzi teraz pytanie, jakie są prawne konsekwencje orzeczeń A i B wedle art. 10 ustawy rolnej, t. j. orzeczeń, że »dana ruchomość ma być przymusowo wykupiona, oraz jaki obszar gruntu ma być pozostawiony właścicielowi?« Z chwilą prawomocności tego orzeczenia powstaje niezawodnie współwłasność majątku między starym właścicielem a Skarbem Państwa pro partibus indivisis. Jeśli naprzykład A. jest właścicielem majątku, X. obszaru rolnego 1.200 ha, a Komisja Okręgowa orzeknie, że majątek ten ma być wywłaszczony, a 400 ha ma pozostać dla A., bez oznaczenia, które konkretne 400 ha, to powstaje taka sytuacja, że niepodzielony jeszcze majątek X., t. j. 1.200 ha, jest w 800 hektarach własnością Państwa, a w 400 ha własnością A., czyli, że A. ma  $\frac{1}{3}$ , a Państwo  $\frac{2}{3}$  całego majątku z chwilą, gdy to orzeczenie stanie się prawomocnem. Współwłasność taką nazywają prawnicy *communio incidens*. Ta współwłasność będzie dopiero rozdzielona fizycznie orzeczeniem Okręgowego Urzędu Ziemskiego (art. 11 ust. roln.), które części nieruchomości mają pozostać właścicielowi. To orzeczenie działowe (*judicium communi dividundo* wedle prof. Jaworskiego »topograficzne ustalenie maximum«) może, jak art. 11-ty wyraźnie zaznacza, zapaść dopiero »na podstawie prawomocnego orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, w myśl art. 10-go (= orzeczenie A i B), a zatem dopiero po tem orzeczeniu.

Ustawa przewiduje w art. 11-ym obok tego wydzielenia (topograficznego ustalenia maximum) także wcześniejsze w y-

tyczenie konkretnych gruntów, które właścicielowi po wywłaszczeniu pozostać mają, a mianowicie celem umożliwienia właścicielowi poczynienia większych wkładów, których mógłby zaniechać wobec niepewności, jaki grunt mu definitywnie pozostanie. To wytyczenie obszaru następuje tylko na żądanie właściciela przez Okręgowy Urząd Ziemski i tylko za złożeniem kaucji, że właściciel także na tym obszarze swego majątku, który przeznaczony jest na parcelację, prowadzić będzie »należycie prawidłową i możliwie najwydatniejszą wytwórczość«, ażeby grunt dostał się parcelantom i kolonistom w stanie uprawionym i dobrze nawożonym. Kaucja ta musi być albo w gotówce, albo w hipotecę w wysokości 5% wartości ziemi przeznaczonej na parcelację i tę wartość ziemi należy obliczyć pełną, a nie może tylko połową lub z redukcją dalszą na fundusz inwalidów. Powodem wprowadzenia przepisów o wytyczeniu jest obawa, że właściciel zaniecha gospodarki na przeznaczonym do wywłaszczenia majątku, argumentując, jak u Wergiljusza rzymski pasterz Meliboeus (Verg. Sc. I, 70), gdy miano u niego wprowadzić kolonistów:

His nos consevimus agros!  
Inserere nunc Meliboeae piroso! pone ordine vites!  
Ite meae quondam felix pecus, ite capellae!

Już wówczas więc, za czasów Cesarza Augusta, mimo, że grunt był w wysokiej kulturze (w poprzednich wierszach: *culta novalia*, *dulcia arva*) i obsiany (*consevimus*), żądano od uchodzącego posiadacza, ażeby dla kolonisty gospodarstwo uporządkował (*pone ordine!*) i drzewami obsadził (*inserere!*), lecz on zwinął gospodarstwo i zabrał ze sobą inwentarz (*pecus, capellae*).

Ta starodawna argumentacja także przy pruskiej ustawie o wywłaszczeniu Polaków występowała, jak świadczą słowa socjalisty W e n d l a (l. cit., str. 82): »Welcher polnische Gutsbesitzer hätte noch Lust zu Verbesserungen seiner Wirtschaft, da sich schon morgen ein Fremder auf seinem Hofe gürtlich tun kann?«

Ponieważ ustalenie wielkości obszaru, który właścicielowi pozostać ma, należy do kompetencji Okręgowej Komisji



Ziemskiej, a wytyczenie przeprowadza Okręgowy Urząd Ziemi, może więc to wytyczenie być tylko prowizoryczne i nie prejudykuje w niczem orzeczenia Komisji.

Tu prof. Jaworski (l. cit., str. 115) całkiem słusznie zauważa, że nie jest jasne, jak się obliczy wysokość kaucji, którą § 18 rozp. wyk. czyni równą pięciu procentom wartości nadwyżki ziemi wykupem objętej, skoro wytyczenie odbywa się przed orzeczeniem, że posiadłość ma być wywłaszczoną, a więc tem bardziej przed jej oszacowaniem, i dodaje, że tę wartość musi Okręgowy Urząd Ziemi oznaczyć ad hoc.

Zupełnie odmiennie normuje ustawa kresowa (ustawa z d. 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921 o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach etc.) wywłaszczony obszar. Ustawa ta zna dwa gatunki maximum: 1) maximum ustawy rolnej, t. j. 400 ha, z uprzywilejowaniem dla gospodarstw hodowlanych i przemysłowych, jak w tamtej ustawie, przyczem jednak w »okręgach« przemysłowych i podmiejskich maximum może być rozporządzeniem Rady Ministrów do 60 ha niższone; 2) maximum 45 ha.

*ad 1)* Pierwsze maximum — a więc z reguły 400 ha — stosuje się przy tych odłogiem leżących, oraz przez właścicieli przed 1 stycznia 1920 opuszczonych ziemiach, których właściciele bądźto już powrócili (»obecnych«), bądźto do dnia 1 kwietnia 1921 wrócą<sup>1)</sup>.

*ad 2)* Drugie maximum, t. j. 45 ha, stosuje się do tych gruntów odłogiem leżących, oraz opuszczonych przez właścicieli przed 1 stycznia 1921, którzy wracają dopiero po 1 kwietnia 1921, jednakże przed 12/I 24, jako trzeciej rocznicy ogłoszenia ustawy. O ile grunt ich został już w międzyczasie faktycznie zabrany (arg. verb. »zajęte« w 4-tym wierszu), to może Państwo im wyznaczyć to maximum w innym miejscu, jednakże odpowiednio do rozmiaru i wartości 45 ha dawnej własności, a więc w razie przeznaczenia lepszego gruntu mniej, w razie gorszego gruntu więcej. Właścicielom powracającym po upływie trzechlecia nie przysługuje prawo do żadnego maximum.

<sup>1)</sup> Dodatek, proponowany przez posła Staniszkisa, »o ile właściciele nie są zatrzymani wbrew woli w obcym Państwie«, upadł przy głosowaniu.

Oprócz tych różnic w przestrzeni zachodzą jednak jeszcze inne różnice ustawy kresowej w stosunku do ustawy rolnej. Przedewszystkiem niema tu wydzielenia maximum przez Urzędy Ziemskie (*judicium communi dividundo*), gdyż tu właściciel ma prawo »zatrzymania sobie« maximum, a zatem nie, jak podług ustawy rolnej, Urząd Ziemski wyznacza, jakie konkretne grunty wchodzi w maximum, tylko tu właściciel sam sobie te grunty wybiera. Skutkiem tego nie powstaje tu żadna wspólność *pro partibus indivisis*, jak przy ustawie rolnej po orzeczeniu ekspropriacyjnym, którą to współwłasność musi tam dopiero Okręgowy Urząd Ziemski rozdzielić. Dlatego też tu nie ma prawa żądania »wytyczenia«, bo właściciel sobie sam oznacza, co mu pozostać ma.

Dalej zachodzi ta różnica, że w ustawie kresowej właściciel może być zobowiązany do zwrotu nakładów poczynionych na maximum 400 ha w międzyczasie, podług ustępu 3-go, art. 5-ty. Ustęp ten widocznie tylko przez pomyłkę<sup>1)</sup> dostał się do art. 5-go, gdyż artykuł 5-ty traktuje tylko o właścicielu wracającym po 1. kwietnia, zaś o właścicielu powracającym przed 1 kwietnia 1921, a zatem z prawem do pierwszego maximum — z reguły 400 ha — traktuje art. 2-gi. Ten właściciel ma więc obowiązek zwrócić koszta orki, zasiewu, prowizorycznych budynków, ogrodzeń i t. p. •

Dalsza różnica jest, że właścicielom zatrzymującym drugie maximum (45 ha) przysługuje prawo do bezpłatnego dostarczenia potrzebnego drzewa budulcowego do maksymalnej ilości 80 m<sup>3</sup>, ale ustawa nie mówi, czy *loco las*, czy z kosztami transportu, ale tylko wówczas, jeśli maximum zostaje im wyznaczone na innem miejscu, a na poprzedniej swej własności istniały zabudowania.

### C) Cena wykupu.

Ustawy agrarne normują zazwyczaj sposób oszacowania wywłaszczyć się mających gruntów wielkiej własności w sposób aprioristyczny raz dlatego, ażeby sama reforma rolna nie

---

<sup>1)</sup> Na posiedzeniu Sejmowem, dnia 17 grudnia 1920, poseł Świdła zauważył: »Ustawa jest niedokładna, a pod względem prawnym najwładniejsza, jaką Sejm oglądał« (*Monitor* z 18 grudnia 1920).



wywołała wyższość cen w miarę jej postępu, powtóre, ażeby Państwo z góry wiedzieć mogło, jakie sumy będą na wywłaszczenia potrzebne, a po trzecie, ażeby zapewnić małorolnym i bezrolnym tanie nabycie ziemi. Tak np. r u m u ŋ s k a ustawa z 6 września 1919 (Rolnik, Nr. 18, ex 1919), wyśrodkowała odszkodowanie z cen przedwojennych podług pięciu ostatnich lat przed wojną: a) podług przeciętnych ówczesnych cen kupna, b) podług normalnego ówczesnego czynszu dzierżawnego (20-tokrotnego), c) podług oszacowania Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego. Szacunki te mają być przeprowadzone w lejach (powyżej, strona 18).

C z e s k a ustawa z 8 kwietnia 1920 bierze tę cenę, która wynika z przecięcia cen czynszowych w latach 1913—1915 przy sprzedażach dóbr ponad 100 ha i ułożono osobną tabelę wedle pięciu stref, wyznaczając dla każdej mnożnik stosunkowy i mnożnik jakościowy (powyżej strona 22).

Węgierski projekt ustawy przyjmuje skapitalizowany na 4% przeciętny roczny dochód z pięciu ostatnich lat przed 1914.

Niemiecka ustawa ogranicza cenę szacunkową dóbr przymusowo wykupionych na cele parcelacyjne do normalnej wysokości, bez względu na wyższość wywołaną konjunkturą wojenną (powyżej strona 28).

Nasza ustawa rozwiązuje kwestję bardzo prymitywnie i prosto! Normuje połowę wartości, a przymiotniki »przeciętna«, »targowa« za majątki o zbliżonym obszarze w danej okolicy, nie przyczynią się do wyjaśnienia.

Ustawa używa dla wynagrodzenia przy wywłaszczeniu terminologii »cena wykupna« (nagłówek pod art. 6-ym, art. 9-ym, art. 13-ym, art. 20-ym) lub (w art. 12-ym) »suma wykupu«. Dla określenia wynagrodzenia przy dobrowolnej sprzedaży samej (art. 7-y), lub dla określenia wynagrodzenia ogółem we wszystkich wypadkach (dobrowolnie i przymusowo art. 19-y) używa ustawa innej terminologii, a mianowicie »cena kupna«. Z tego wynika, że połowę ceny musi się stosować tylko przy przymusowym wywłaszczeniu, natomiast przy dobrowolnej sprzedaży wedle art. 7-go, może O. U. Z. stosować cenę normalną stosownie do układu, nie wolno

jednak Urzędowi Ziemskiemu przekroczyć ceny szacunkowej, ustalonej przez Komisję Szacunkową. O ile więc właściciel po otrzymaniu wezwania do dobrowolnej sprzedaży w terminie 30-dniowym zgodzi się na pełną cenę szacunkową lub na mniej, nie może Okręgowy Urząd Ziemski odmówić zawarcia umowy.

Oszacowanie musi przeprowadzić osobna komisja, zwana Komisją Szacunkową, która składa się z delegata Okręgowego Urzędu Ziemskiego, delegata Ministerstwa Rolnictwa, z rzeczoznawcy leśnego i dwu zaprzysiężonych znawców (jeden z większej, drugi z mniejszej własności). Obecność właściciela jest istotnym warunkiem prawomocności oszacowania.

Przy oszacowaniu budynków nie wolno brać połowy ceny, lecz całą wartość, względnie koszt wybudowania, ale tylko dla budynków wystawionych po 1 sierpnia 1914. Wszystkie budynki nienależące do gospodarstwa (fabryki, karczmy, domy czynszowe, pałace etc.), zostawia się właścicielowi wraz z gruntem niezbędnym do normalnego użytkowania tych budynków (art. 14-ty), tak samo inwentarz żywy i martwy.

Zaznaczyłem już, że od orzeczenia O. K. Z., ustalającej cenę wykupu, przysługuje odwołanie się tylko właścicielowi i Prezesowi O. U. Z. do G. K. Z., ale nie wierzycielom hipotecznym, ani też innym uprawnionym rzeczowo, np. użytkownikom, dzierżawcom z zainstabulowanym prawem dzierżawy. Dla nich więc to orzeczenie staje się prawomocnem równocześnie z prawomocnością wobec właściciela, jest to zatem rzadki w ustawodawstwach wyjątek od reguły, że *res judicata jus facit inter partes*. To jest pierwsze pominięcie praw wierzycieli. Dalszem ignorowaniem tych praw jest, że Komisja Szacunkowa, w której zasiada zastępca większej i mniejszej własności, ale nie zastępca interesów wierzycieli, np. instytucji hipotecznych, ma przy oszacowaniu sumy wykupu wysłuchać właściciela, oraz ewentualnego posiadacza (dzierżawcę, ordynata), ale nie wierzycieli hipotecznych. Okręgowa Komisja Ziemska ma po jawnej rozprawie wydać orzeczenie (poniżej pod D. omówione) co do wysokości kwoty odpłaty za prawa rzeczowe używania, użytkowania, inne ciężary i służebności, oraz kwoty odszkodowania dzierżawców wedle arty-



kułu 17-go ustawy rolnej — i tu służą już także tym rzeczowo uprawnionym środki prawne, t. j. odwołanie do Głównej Komisji Ziemskiej, ale tylko co do kwoty odpłaty, nie zaś co do ceny wykupu, która ani ze strony tych rzeczowo uprawnionych, ani ze strony wierzycieli hipotecznych nie może być przedmiotem odwołania. Po prawnomocności orzeczenia, przy którym wierzyciel nie był stroną, ani wogóle słuchanym, Państwo wedle art. 19-go ustawy Nr. 462 »wobec wszystkich wierzycieli i roszcujących sobie pretensje do zaspokojenia z wykupionego gruntu, odpowiada tylko do wysokości ceny kupna«, a zatem w razie przymusowego wykupu tylko do połowy wartości majątku, mimo, że wierzyciel udzielił pożyczkę, obliczając wartość całego majątku, bo przecież wtedy żaden wierzyciel, a zwłaszcza instytucje hipoteczne nie liczyły się z możliwością sprzedaży majątku za połowę ceny i ograniczenia odpowiedzialności tylko do połowy. (W Czechach analogiczny przepis tyczy się tylko tych wierzycieli, którzy po uchwaleniu ustawy prawa nabyli i na ten proceder się zgodzili). Na domiar wszystkiego, tenże art. 19-ty przekazuje uregulowanie stanu biernego wykupionej nieruchomości Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu, a zatem organowi, który do tego nie ma żadnej kwalifikacji, z zupełnym pominięciem sądów. Tylko w razie zachodzących (u kogo?) wątpliwości, lub jeśli długi hipoteczne przewyższają cenę »wykupna« (a zatem tylko przy przymusowym wykupie), odstępuje Okręgowy Urząd Ziemski sprawę sądowi celem przeprowadzenia postępowania ekstrykacyjnego.

Oprócz a) redukcji »ceny wykupu« do połowy wartości szacunkowej, doznaje właściciel wywłaszczonego obszaru jeszcze dwa dalsze uszczuplenia co do swego odškodowania za wywłaszczony grunt, a mianowicie: b) przez potrącenie procentowe na fundusz inwalidów i c) przez wypłatę nie w gotówce, lecz w »tymczasowych pokwitaniach«;

ad. b) co do funduszu inwalidów postanawia art. 31-y ustawy o reformie rolnej, że fundusz ten służy na nabycie gospodarstw rolnych dla inwalidów, oraz na dostarczenie im taniego długoterminowego kredytu na zagospodaro-

wanie się. Stworzenie takiego funduszu jest koniecznością Państwową, do której wszystkie warstwy społeczne winny się równomiernie przyczynić, a nie tylko właściciele wywłaszczonych majątków. Ustawa dalej zaznacza, że fundusz ten powstaje z różnicy ceny za grunty przy parcelacji i kolonizacji, uzyskanej w porównaniu do »ceny wykupu«, t. j. do połowy wartości, którą właściciel wywłaszczony otrzymuje, a zatem fundusz ten powstaje kosztem wywłaszczonych właścicieli, gdyż właścicielowi należy się zasadniczo pełna wartość i tak też wszystkie Państwa postępują. Ponadto wpływają do tego funduszu kwoty uzyskane z t. zw. redukcji cen wykupu, a mianowicie z tego, co miałyby się właścicielowi wypłacić, (t. j. z połowy wartości deducto aere alieno), potrąca się mu jeszcze dalej procentową opłatę na fundusz inwalidów, która wynosi najmniej 5% (przy 500.000 Mk ceny), a najwyżej 30% (od 5 milionów marek ceny), czyli, że przez to cena doznaje dalszej niżki, dochodzącej do 35% wartości szacunkowej, a może nawet do większej redukcji, albowiem »deducto aere alieno« znaczy podług ustawy nie potrącanie całego stanu biernego, lecz tylko tych długów, które istniały w dniu 15-go lipca 1920, lub po tym dniu »wskutek prawnego przymusu«, t. j. w drodze ekzekucyjnej, albo np. na cele przymusowej pożyczki państwowej zaciągnięte zostały, a zatem inne długi, które powstały chociażby z gospodarczej konieczności dla celów odbudowy, inwestycji koniecznych i t. p., nie będą potrącone. Postanowienie to nie było ani w projekcie rządowym, ani we wniosku nagłym posła Witos a i pierwsza myśl do takiej dalszej »redukcji ceny« powstała w łonie Komisji rolnej, gdzie na wniosek b. ministra Bardla zgłoszono wniosek mniejszości potrącenia z ceny kupna, ale ten wniosek pana Bardla był jeszcze bardzo oględnym w przeciwstawieniu do naszego przepisu, który — wiadomo z czyjego pomysłu — dostał się do ustawy, a mianowicie wniosek p. Bardla proponował redukcję:

20%	przy majątkach o obszarze	3.000 do 5.000 ha
25%	przy majątkach o obszarze	5.000 do 10.000 ha
30%	przy majątkach o obszarze	ponad 10.000 ha



Wedle tego wniosku mniejszości, zatem majątki poniżej 3.000 ha (t. j. 5.000 morgów) obszaru, byłyby całkiem wolne od opłaty, a najwyższa opłata 30% rozpoczęłaby się dopiero przy całkiem dużych latyfundiach ponad 17.000 morgów. Na plenum Sejmu »poprawiono« więc ten wniosek w tej formie, w jakiej przeszedł do ustawy, a zatem z projektowanej opłaty, nałożonej wyłącznie na latyfundja, zrobiono opłatę od wszystkich wywłaszczonych (bo przy dzisiejszych cenach ziemi nie będzie niższego wykupu od 500.000 Mk).

*ad c)* »Tymczasowe pokwitowania«. Wszystkie Państwa zarządzają wypłatę w gotówce lub wyjątkowo w obligacjach państwowych. U nas wedle art. 2-ej ustawy o tymczasowych środkach dla sfinansowania reformy rolnej z 16-go lipca 1920, Dz. Praw Nr. 70, poz. 468, ma być »należna suma«, t. j. połowa wartości po potrąceniu datku procentowego na fundusz inwalidów wypłacona w »tymczasowych pokwitowaniach«, oprocentowanych na 4%. Dopiero po upływie dwu lat Główny Urząd Ziemski wymienić ma te pokwitowania na państwową rentę ziemską, a zatem na papier, który prawdopodobnie nie będzie miał żadnego kursu i będzie niesprzedajny. To samo tyczy się zapłaty wierzytelności hipotecznych, które art. 5-ty tej ustawy także poleca wypłacać w »pokwitowaniach tymczasowych«.

W rezultacie zatem »przymusowy wykup« równa się wywłaszczeniu w drodze konfiskaty, bo właściciel otrzymuje w najlepszym razie 4%-ową rentę, co jest już bardzo bliskiem do »społecznej zapomogi«, należącej się wedle »Dekretu o ziemi« Rosyjskiej Socjalistycznej Federacyjnej Republiki Sowieców. W tych wypadkach, gdzie wywłaszczonemu zostaje »maximum« ziemi, będzie on mógł może jeszcze w tej reszcie ziemi znaleźć swe utrzymanie, ale tam, gdzie wywłaszczenie obejmuje cały majątek ziemski (punkty 1—7-go ustawy), tam będzie on pozbawiony wszelkich środków do życia.

Te postanowienia, równające się konfiskacie, muszą podkopać poczucie sprawiedliwości i mogą na szwank narazić całą reformę rolną. Na dowód, jak niebezpieczny jest eksperyment lekceważenia kwestji wynagrodzenia przy wywłaszcze-

niu, przytaczam słowa Ottona Bauera (Bolschewismus oder Sozialdemokratie, Wiedeń, 1920, str. 84).

»Z tego wszystkiego wynika, że rewolucja proletariatu w Europie środkowej i zachodniej nie może anulować jednym pociągnięciem pióra wszystkich podstaw wartości i że nie może przeprowadzić ekspropriacji kapitału przemysłowego i własności ziemskiej bez odszkodowania. Ekspropriacja bez odszkodowania byłaby dopuszczalną, gdyby można wszystkich kapitalistów w równocześnie wywłaszczyć, miałyby natomiast wprost nieznosne skutki społeczne, gdyby przeprowadzono socjalizację tylko stopniowo, a zatem, gdyby pozostawiono kapitalistom jednej gałęzi ich mienie, a innym je skonfiskowano. To anulowanie wartości doprowadziłoby do zaciętego oporu szerokich warstw drobnej burżuazji, inteligencji, włościanstwa. Zniszczyłaby także wszystkie przemysły i rękodzieła jednym zamachem i pozbawiłaby chleba robotników w wytwórniach zbytku, oraz wszystkie warstwy inteligencji dotychczas utrzymywane przez kapitalistów — cała armia rzemieślników i umysłowo pracujących, ale także robotników, przeszłaby do obozu kontrrewolucji. Zmarnowanoby także wszelką możliwość importu kapitałów z zagranicy i otrzymania kredytów zagranicznych, a temsamem import surowców i środków żywności. Dlatego rewolucja może tylko za pełnem odszkodowaniem wywłaszczać i zatrzymać wszystkie podstawy do rent. Ekspropriacja eksproprijatorów, ściągnięcie odszkodowań wypłaconych i zniszczenie rent, może tylko stopniowo, zapomocą planowego ustawodawstwa podstawowego nastąpić«, str. 106. »Jest bezcelowem przeprowadzić prawny akt wywłaszczenia i konfiskaty, jeśli ekonomiczny akt socjalizacji może być tylko stopniowo i tylko w ciągu pokoleń dokonywany«, str. 108. »Tylko całkiem pobieżne pojęcie o socjalizmie może upatrzeć jego zadanie w socjalizacji własności, a zatem w prawnych aktach ekspropriacji i konfiskaty. W rzeczywistości socjalizacja własności jest tylko formą bez znaczenia, a celem winna być socjalizacja produkcji, która może być wynikiem metodycznych prac dziesiątek lat,



a nie dziełem gwałtu, lecz tylko owocem demokratycznej pracy wszystkich pracowników».

Tu należy także przypomnieć słowa socjalisty prof. Antoniego Mengera (*Das Recht auf den vollen Arbeitsertrag*, str. 154): »Tak nasz dzisiejszy system własności prywatnej i wolnego handlu, który bezwarunkowo dopuszcza dochody bez pracy — jak i z drugiej strony socjalizm, który takie dochody bezwarunkowo odrzuca, opierają się na konsekwentnym światopoglądzie. Natomiast owe socjalno-polityczne systemy działają wbrew wszelkim prawom i słuszości, które chcą zatrzymać nasz ustrój społeczny i tylko bez pracy osiągnięte dochody niektórych klas ludności na korzyść innych klas społecznych zmniejszyć lub ukrócić. Dlatego można być zupełnie pewnym, że ten ostatni ustrój społeczny nie mógłby długo się utrzymać, lecz doprowadziłby do zupełnego zniesienia prywatnej własności i innych naszych urządzeń społecznych, które zabezpieczają klasom posiadającym dochody nie oparte wyłącznie na własnej pracy».

Wyplacenie właścicielowi niecałej (bo zmniejszonej o fundusz inwalidów) połowy ceny targowej za wywłaszczoną nieruchomości i tylko w tymczasowych pokwitowaniach gwarantującą roczną rentę od zredukowanej ceny, równa się konfiskacie części jego majątku wzamian za skromną rentę. Takiego rozwiązania problemu należało więc unikać, o ile dzisiejszy ustrój prawny ma być zachowany<sup>1)</sup>, a reforma rolna nie ma być środkiem dla wprowadzenia socjalistycznego Państwa, jak to prof. Menger zaleca, wyliczając w dziele »*Neue Staatslehre*«, dla stworzenia socjalistycznego Państwa bez rewolucji następującą receptę na str. 311 i 314:

»Istniejące obecnie ustosowania władzy należy tak przekształcić, ażeby zapędzić ustrój państwowy z we-

<sup>1)</sup> Gustaw Schmoller: *Grundriss der allg. Volkswirtschaftslehre*. Leipzig, 1900, tom I, str. 368: »Das Eigentumsrecht ist gleichsam der Kernpunkt und das Centrum alles Rechtes, jedenfalls alles Privatrechtes«.

wewnętrzną koniecznością do socjalistycznego ustroju Państwa i by wszelki powrót do dawnych stosunków stał się niemożliwym. Środkiem, który tym wymaganiom może najbardziej odpowiada, będzie wykup (Einlösung) wielkiej własności... Nie może być przytem mowy o zupełnem wynagrodzeniu wartości, ponieważ w takim razie wzajemny stosunek sił społecznych pozostałby niezmienny. Przeciwnie, należy rzucić pomost między prywatną własnością a rozdziałem przychodów wedle potrzeby każdego, w ten sposób, że wielcy właściciele i ich już narodzone w chwili wywłaszczenia potomstwo otrzymaliby za wykupioną własność skromną dożywotnią rentę, która wystarcza dla zaspokojenia ich potrzeb.

Tak postępując, stworzy się bez niepotrzebnej krzywdy taki stan rzeczy, który doprowadzi do socjalistycznego Państwa drogą historycznej konieczności.

Ci więc, którzy chcą, ażeby reforma rolna nie była drogą do socjalistycznego Państwa, i ci, którzy chcą, ażeby nie ucierpiała z powodu wewnętrznej sprzeczności (między zachowaniem instytucji prywatnej własności a celem reformy), muszą logicznie poza poprawkami techniki kodyfikacyjnej domagać się uzupełnień następujących:

1) ażeby Państwo płaciło za wywłaszczone grunty pełną wartość szacunkową w gotówce, jako obligatio quasi ex contractu zgodnie z wszystkimi ustawodawstwami, jednakże bez uwzględnienia momentów spekulacyjnych (konjunktury wojennej, możliwe używanie dla celów budowlanych przy rozszerzaniu miast), a zatem tylko opartą na rencie, którą grunt przynosi i może w chwili wywłaszczenia;

2) ażeby oszacowanie wysokości wynagrodzenia za wywłączoną nieruchomość ustalały sądy cywilne a nie Komisje Ziemskie, i to w postępowaniu analogicznem, jak przy wywłaszczeniu na cele budowy kolei;

3) ażeby do tego postępowania sądowego wierzyciele hipoteczni i wszyscy rzeczowo-prawnie uprawnieni



byli dopuszczani jako strony i żeby wierzycielom również wypłacano ich wierzytelności w gotówce, a nie w tymczasowych pokwitowaniach;

4) ażeby w razie zarządzonego przez Urząd Ziemiański rozwiązania dzierżawy nie przyznano dzierżawcom odszkodowania tylko za poczynione nakłady pożyteczne, ale pełnego odszkodowania i to nie na rachunek właściciela, ale na rachunek Skarbu Państwa, w którego interesie kontrakt przedwcześnie rozwiązano;

5) ażeby postępowanie ekstrykacyjne należało bez żadnych ograniczeń do sądów cywilnych.

Bez tych zmian w ustawie reforma rolna nie może być w ramach obecnego ustroju prawnego i społecznego, opartego na istnieniu prawa własności, przeprowadzoną.

Spełniłem już raz<sup>1)</sup> przykry obowiązek przestrzegania przed wadliwością ustawy, a mianowicie twierdziłem, że ustawa o rejestracji strat wykonaną być nie może z powodów zasadniczych błędów techniki kodyfikacyjnej (l. cit., str. 8), a że konsekwencją będzie albo zaprzestanie akcji rejestracji strat, albo jej przeciąganie się przez dziesiątki lat, że jedno i drugie spowoduje dla ludności niepotrzebne wydatki na ułożenie zgłoszeń i strat czasu (l. cit., str. 19) i że cała robota rejestracji będzie daremną i szkoda tych milionów, które akcja ta Skarb Państwa kosztować będzie (l. cit., str. 14). Przepowiednie moje spełniły się dosłownie i są dowodem, że bez instrumentu technicznie odpowiedniego, jakim powinna być każda ustawa administracyjna, władza państwowa, czynności ustawą nakazanej wykonać nie potrafi, tak jak najlepszy artysta grać nie potrafi na lichych skrzypcach, ani lekarz nie dokona operacji tępym nożem. To doświadczenie na tamtej ustawie daje mi odwagę do twierdzenia, i że i z naszą ustawą rolną, ostrą w tonie, tępą w procedurze, niesprawiedliwą

---

<sup>1)</sup> Dr. Aleksander Raczyński — O wykonaniu ustawy z 10 maja 1919, w przedmiocie ustalenia i oszacowania świadczeń i strat wojennych. Przegląd prawa i administracji. Rok 44. Zeszyt 1—3, str. 61 do 83.

w efekcie, nawet cudotwórca nie potrafi »naprawić« ustroju rolnego w Polsce.

Kresowa ustawa (ustawa z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921 o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach etc.), wogóle pomija kwestję odszkodowania za wywłaszczenie, odsyłając ekspropriata tak co do oszacowania, jak i co do ceny wykupu i sposobu spłaty do osobnej ustawy — ad feliciora tempora.

Wyżej omówiona pruska ustawa kolonizacyjna z 20. marca 1908 (G. S., str. 29) dopuszcza wywłaszczenie Polaków tylko za pełnem odszkodowaniem w gotówce (»gegen vollständige Entschädigung in Geld«) i dopuszcza normalne postępowanie sądowe podług ogólnych przepisów o wywłaszczeniu. Mimo to zastosowano do niej słowa filozofa Giovanni Battista Vico (ur. 1668), który powiedział: *Non leges sed monstra legum sono le leggi prive del loro contenuto naturale della giustizia!*

#### **D) Odplata za niektóre prawa rzeczowe trzecich osób.**

W art. 17-ym ustawa rolna zastrzega dla Okręgowej Komisji Ziemskiej wydanie orzeczenia na jawnem posiedzeniu co do kwoty ewentualnej »odplaty« (tu byłoby słowo »wykup« na miejscu), za prawo rzeczowe używania, użytkowania, inne ciężary i służebności gruntowe i kwotę odszkodowania dzierżawców. Ponieważ prawo odkupu i pierwokupu nie są prawami (w § 9 ust. hip.) rzeczowymi, nie należą też do objętych tym przepisem, co zresztą wynika z natury wywłaszczenia. Także § 5-ty austr. ustawy o wywłaszczeniu na cele kolei żelaznych nie wylicza uprawnionych do prawa odkupu i pierwokupu, a ponieważ § 34-ty tejże ustawy przepisuje, że zaspokojenie roszczeń osób trzecich następuje podług przepisów rozdziału ceny przetargu przy przymusowej sprzedaży egzekucyjnej, a przy nim uprawnieni z odkupu i pierwokupu nic nie otrzymują (poniżej str. 117), jest to pominięcie zupełnie uzasadnione. Pod »inne ciężary« należy rozumieć ciężary gruntowe (t. zw. Reallasten). Prawa zastawu ustawa nie wymienia widocznie dlatego, bo wedle ustaw hipotecznych prawo zastawu musi być zawsze w cyfrowo oznaczonej kwocie zahipotekowane, niema więc potrzeby do ustalenia »odplaty«.



Widzieliśmy już powyżej (str. 55), że dalsze postępowanie — po ustaleniu odpłaty — nie należy do Komisji, lecz do Urzędu Ziemskiego. Prof. Jaworski (l. cit., str. 121) widzi między przepisami art. 17-go a 19-go ustawy rolnej sprzeczność, którą rozwiązuje w ten sposób, że »Komisja, a nie Urząd równocześnie z ustaleniem ceny kupna powinna ją rozdzielić«. Ta sprzeczność prof. Jaworskiego powstała stąd, że profesor Jaworski rozumiał ostatni ustęp art. 17-go, dotyczący się wyłącznie tylko regulacji serwitutów wedle ustawy z 7-go maja 1920, Dz. Ust. Nr. 42, poz. 249, jako przepis tej treści, »że Okręgowy Urząd Ziemski wykonywa tylko uchwałę powziętą przez Okręgową Komisję Ziemską« i że regulacja stanu biernego, jeśli nie zachodzą wątpliwości i cena kupna jest wyższą niż długi hipoteczne, ma nastąpić na jawnem posiedzeniu Okręgowej Komisji Ziemskiej, natomiast w przeciwnym razie zostaje sądom odstąpiona.

Przyjmując, jak niżej, rozdział kompetencji między Komisją a Urzędem, nie możemy dopatrzeć się żadnej sprzeczności w tych postanowieniach. Komisja, jako Sąd, ma jedynie oszacować wysokość odpłaty i wydać dotyczące orzeczenie, bez względu na to, czy zachodzą wątpliwości i bez względu na wysokość ceny wykupu za wywłaszczoną nieruchomość, a wszystko inne poza tem orzeczeniem należy do Okręgowego Urzędu Ziemskiego. Prawa zastawu Komisja nie potrzebuje szacować, jak to już wyżej zaznaczyliśmy, ponieważ wedle § 14-go ustawy hipotecznej, prawo zastawu musi być cyfrowo w księdze gruntowej oznaczone, ale tamte prawa są tylko jako takie zapisane; dlatego Komisja musi ich cyfrową wysokość ustalić na podstawie ekspertyzy Komisji Szacunkowej. Zaznaczyliśmy już wyżej, że wedle naszego zapatrywania Urząd Ziemski nie ma kwalifikacji do załatwiania uregulowania stanu biernego, i że de lege ferenda, należałoby to oddać całkowicie sądom cywilnym.

Słowa »w razie zachodzących wątpliwości« interpretuje prof. Jaworski w znaczeniu braku ogólnej zgody właściciela i wszystkich uprawnionych, do których tu oczywiście należą także wierzyciele hipoteczni.

Pruska ustawa kolonizacyjna z 20. marca 1908 (G. S.,

str. 29), normuje przy wywłaszczeniu Polaków przejęcie kontraktów dzierżawnych przez Państwo, a co do praw osób trzecich, dopuszcza normalne postępowanie sądowe podług ogólnych zasad przy wywłaszczeniu nieruchomości.

Z chwilą prawomocnego oznaczenia cyfrowej wysokości kwoty odpłaty przez O. K. Z., prawo rzeczowe przemienia się co do dalszego postępowania w zwykłą wierzytelność hipoteczną i dzieli z nią wszystkie dalsze losy, jak np. z art. 19-tym ust. roln. co do uregulowania stanu biernego przez Urząd Ziemski, ewentualnie Sąd cywilny i z art. 4-tym ustawy o środkach dla sfinansowania reformy rolnej, a mianowicie, że uprawnieni otrzymują na razie zapłatę w 4% pokwitowaniach tymczasowych.

Prof. Michałski<sup>1)</sup> założył imieniem »wszystkich z całego Państwa powołanych ekspertów« na ankiecie ministerjalnej w dniu 4. czerwca 1919 »kategoryczny protest, gdyby zamiarem ustawodawcy była spłata wierzytelności rentą ziemską podług nominalnej jej wartości«. Wszystko to, co prof. Michałski mówi o rencie ziemskiej w cytowanej ekspertyzie, tem bardziej stosować się musi do pokwitowań tymczasowych, które nawet nie są (str. 138) »papierami umarzałnemi według pewnego porządku i planu«. Prof. Michałski twierdzi (str. 148):

»Indemnizacja właścicieli rentą ziemską po kursie nominalnym byłaby aktem niesłychanej niesprawiedliwości, a społecznie i gospodarczo eksperymentem wątpliwej wartości, wobec choćby tylko tego, że przecież ci właściciele są podmiotem szeregu zobowiązań, opartych na ich całym dotychczasowym majątku, którego część musieliby legalną drogą na rzecz reformy utracić. Następstwem tego byłyby liczne szkody wierzycieli prywatnych i publicznych wspomnianej kategorii osób, z wielką znowu ogólną szkodą dla gospodarstwa społecznego.

<sup>1)</sup> Prof. Dr. Jerzy Michałski: Sfinansowanie reformy agrarnej w Czasopiśmie prawniczem i ekonomicznem, Rocznik XVIII, Nr. 1—4. Kraków, 1920.



## WŁASNOŚĆ I WYWŁASZCZENIE PARCELANTA.

Ustawa rolna w art. 33-im przewiduje stałe ale warunkowe wywłaszczenie nowopowstałych działek chłopskich, nazwane tam »odkupem«, musimy więc zająć się zbadaniem charakteru prawnego stosunku nowonabywcy do »swojego« pochodzącego z parcelacji gruntu. Ustawa omija określenie tego charakteru prawnego, nie nazywa go wyraźnie własnością, lecz tylko w art. 27-ym postanawia, że nowe gospodarstwa będą »oparte na zasadzie prywatnej własności«, czyli, że to prawo będzie analogicznie do prawa własności skonstruowane. Czas trwania tego prawa (bez specjalnej nazwy) jest w art. 33-im oznaczony, a mianowicie na czas 25-letni od chwili jego powstania, względnie, o ile do tego czasu parcelant nie zapłacił całej ceny kupna, także po 25 latach, dopokąd grunt obciążony jest hipoteką reszty ceny kupna. Po upływie tego czasokresu nienazwane prawo to zmienia się dopiero w prawo własności, o ile do tej chwili istnieje. Dla łatwiejszego wysłowienia się nazwiemy to prawo aż do tego czasokresu prawem kolona, czyli »kolonatem«, a grunt nadany »kolonją«, natomiast dla osoby nabywcy, użyjemy ustawowego wyrazu »parcelant«.

Zanim jednak wejdziemy w ocenę naszej ustawy, musimy zająć się chwilę starodawnymi twórcami prawnymi, a mianowicie rzymską Emfyteuzą.

Rzymskie prawo uznało emfyteuzę, powstałą przy rzymskich domenach jako dziedziczne i sprzedajne prawo na cudzym gruncie, podobne do wieczystej dzierżawy, które dawało uprawnionemu niemal wszystkie prawa właściciela, zo-

bowiązując go tylko do zapłacenia drobnego czynszu prawdziwemu właścicielowi, tytułem uznania jego własności. Czynsz ten zwano solarium, pensio, vectigal, canon. Emfiteuta miał prawo do pełnego dochodu z gruntu, mógł grunt w kulturze zmienić, byle go nie pogorszył, mógł swe prawo zastawić, nawet grunt obciążyć służebnościami na czas trwania swego prawa. Tak, jak właściciel miał wszystkie skargi przeciw trzecim osobom (*actio in rem verticalis* i t. d.), był posiadaczem rzeczy (nietylko prawa — *juris quasi possessor*). Jego prawo było dziedziczne i z jednym ograniczeniem także sprzedajne. Ze względu na to, że uprawniony miał niemal zupełnie stanowisko właściciela, już glossatorowie jemu przypisywali własność, nazywając ją *dominium utile*, w przeciwstawieniu do *dominium directum* głównego właściciela. Stąd powstała teoria o podwójnej własności — właściciela głównego i właściciela użytkowego, która jeszcze istnieje w austriackim kodeksie cywilnym. Właściciel użytkowy, jeśli chciał sprzedać swe prawo, musiał tylko zawiadomić o tem właściciela głównego, który miał prawo do żądania 2% ceny sprzedaży, jako t. zw. *laudemium*. W razie zaniedbania gruntu i w razie niezapłacenia czynszu, miał główny właściciel prawo wygnania użytkowego właściciela. Te prawa o emfiteuzie przeniesiono potem głównie przez prawo kościelne<sup>2)</sup> na stosunki wieczystej dzierżawy (*Meiergüter*, *Erbzinsgüter*, *Erbpacht*, *Erbleihgüter* i t. p.) do prawa niemieckiego, a jak poniżej zobaczymy, do prawa polskiego, gdzie prawo kmieci, osadzonych na prawie niemieckim do nieruchomości, nadanie dóbr królewskich w nagrodę zasług, trzymanie dóbr prawem zastawu, określono mianem emfiteuzy. Prawa te zostały przez wszystkie nasze ustawodawstwa w związku z uwłaszczeniem chłopów zniesione. Emfiteuza zgasła, więc oprócz normalnych przyczyn zgaśnięcia każdego prawa, także przez wygnanie kolona (*eaducitas*, *privatio Abmeierung*, *Abtrieb*, *Entsetzung*, *Expulsion*, *Abstiftung*, *expellere*), a mianowicie w następujących wypadkach: a) z powodu niezapłacenia czynszu, b) z powodu rozmyślnego zniszczenia lub złej uprawy

<sup>2)</sup> Wetser und Welte: *Kirchenlexikon*. Freiburg, 1886. T. IV, 476.



gruntu, c) z powodu niedotrzymania umów o uprawie, polepszeniach, d) z powodu sprzedaży bez zezwolenia »pana«, t. j. głównego właściciela.

O dopuszczalności wygnania rozstrzygały sądy (Aufholung, Expulsionsprozess).

W prawie polskiem pod pojęcie własności użytkowej podciągano również emfiteuzę i prawo powierzchni. Osadnik przy zakładaniu miasta otrzymywał własność użytkową jak najdalej sięgającą, gdyż mógł nawet gruntem rozporządzać przez zamianę, sprzedaż, zastaw, przekazywał go też swoim potomkom prawem dziedzictwa. Także prawo wieczystej dzierżawy dostało się ze stosunków kościelnych do prawa polskiego. Jak Dąbkowski<sup>1)</sup> (l. cit. II, str. 579) zaznacza, prawo polskie uważało ten stosunek jako rodzaj własności mniej pełnej, a różnica między dzierżawą wieczystą a emfiteuzą polegała na tem, że emfiteuza była zawierana pospolicie na lat 50, dzierżawa zaś była wieczysta. Emfiteuta był obowiązany do ulepszeń, dzierżawca jedynie do utrzymania status quo. W Polsce dobra emfiteutyczne nie mogły być dzielone między sukcesorów, ale musiały tworzyć jedną całość, nie wolno było obciążać ich długami. W przeciwieństwie do wieczystej dzierżawy emfiteuza była prawem do cudzej rzeczy »zbliżone do cudzej własności i mogło się przedstawić jako wstęp do osiągnięcia własności. Tak np. dobra królewskie nadawano najpierw w emfiteuzę, potem nadanie mogło zmienić na własność« (Dąbkowski l. cit. II, str. 251).

Ustawa rolna rozróżnia dwa rodzaje powstania kolonatu:

aa) ex lege powstaje przy wszystkich parcelacjach rządowych, odnośnie do gruntu nadanego kolonowi;

bb) sententia judicis, a mianowicie Urzędu Ziemińskiego powstaje kolonat w razie »dokupna gruntu do gospodarstwa już istniejącego«, a mianowicie, jeśli w kolonji pierwotnej w prywatnej własności będące grunty parcelanta (dołączone grunty), zajmują mniej od połowy całego obszaru — obowiąz-

---

<sup>1)</sup> Dr. Przemysław Dąbkowski: Prawo prywatne Polski. Lwów, 1911.

kowo, w przeciwnym razie fakultatywnie, o ile Urząd to uważa za wskazane, podług swobodnej oceny.

Zachodzi pytanie, co znaczy »d o k u p n o gruntu do gospodarstwa już istniejącego«? Czy nadanie działek na podstawie ustawy rolnej, czy kupno z wolnej ręki, np. od parcelującego właściciela, lub od instytucji społecznej, lub od innego rolnika, np. właściciela jednej tylko parceli? Nam wydaje się, że tylko kupno działek od Urzędu Ziemskiego na podstawie u s t a w y, gdyż tylko o tem ustawa rolna mówi, a nie o przewłaszczeniu, tem bardziej, że przy przewłaszczeniu (poniżej str. 131), zachodzą wypadki, które nie wymagają zatwierdzenia Urzędów Ziemskich, a zatem te Urzędy w tych wypadkach nie mogłyby »uzależnić« sprzedaż od zgody nabywcy.

Ustawa przepisuje w art. 34 zanotowanie tych ograniczeń w księgach gruntowych, lecz one obowiązują ex lege, a zatem także, gdyby nie były w konkretnym wypadku zahipotekowane, wbrew temu nakazowi.

Kolonat scharakteryzowany jest:

- 1) niepodzielnością kolonji;
- 2) specjalnem prawem spadkowym;
- 3) kuratelą Urzędów Ziemskich względem niektórych aktów prawnych, tyczących się kolonji, a mianowicie:
  - a) przeniesienia własności;
  - b) obciążenia;
  - c) wydzierżawienia.

Omówimy teraz poszczególne ograniczenia kolonatu:

*ad 1).* Niepodzielność. Grunta kolonji stanowią jedną całość prawną, mimo, że mogą być położone w różnych miejscach, lub być zapisane w różnych księgach gruntowych. Kolonja tylko jako całość może być przedmiotem obrotu pod poniżej omówionemi ograniczeniami, ale nigdy nie może być jakakolwiek jej część przedmiotem innego prawa, aniżeli całość. Nie może być więc fizycznie podzielona, nawet jeśli ona jest współwłasnością<sup>1)</sup> pro partibus indivisis kilku parcelan-

---

<sup>1)</sup> Por. o wspólności (nie: współwłasności) dóbr w Polsce Dąbowski, tom II, str. 157, a zwłaszcza o stosunkach »braci niedzielnych« wedle statutu III litewskiego z r. 1588. Niedzielnymi byli



tów. O ile ci współwłaściciele domagają się zniesienia współwłasności (*actio communi dividundo*), to podział tylko w ten sposób może nastąpić, że jeden współnik dostaje całą kolonję za spłaceniem reszty. Czy kolonja może być współwłasnością kilku parcelantów *pro partibus indivisis*, jest wogóle wątpliwe, ponieważ ustawa mówi o dzieleniu; zdaje się, że to słowo odnosi się tylko do fizycznego podziału. Ponieważ ustawa zakazuje podział »aktami prawnymi«, także wyroki sądowe co do części kolonji nie mogą być wykonywane. Także zasiedzenie części kolonji jest wykluczone (§ 1.455 kod. cyw.). O ile zasiedzenie tej części nie zostało ukończone przed jej nadaniem (w którym to wypadku ta część nie wchodzi w kolonję), to później po przemienieniu w własność nieograniczoną parcelanta czas poprzednio rozpoczętego zasiedzenia nie może być wliczony, lecz rozpoczyna się nowe zasiedzenie.

*ad 2). Specjalne prawa spadkowe.*

Dowolna podzielność chłopskich gospodarstw była przez wszystkich autorów uważana jako jedna z czołowych przyczyn niezdrowego ustroju rolnego. Tak np. Biegeleisen (*Rozwój gospodarczy nowoczesnej wsi polskiej. T. II, str. 346*) stwierdza przy parcelacji wielkiej własnością główną korzyść w tem, że zapobiega ona dzieleniu gruntów i gospodarstw włościńskich na tyle części, ilu jest dziedziców, bo spadkodawca może dla reszty dzieci grunt dokupywać. Tak samo stwierdza Schmoller (*l. cit. I, str. 372*), że polityka chłopska starożytnego Rzymu polegała w tem, że zawsze na zdobytych ziemiach młodszym synom wyznaczano działki dla uniknięcia

---

uważani na zewnątrz za jedną osobę, czynność jednego z braci niedzielnych, tego mianowicie, którego inni bracia wybrali swym zastępcą, miała znaczenie dla wszystkich braci. W ten sam sposób, gdy jeden z braci nieletnich doszedł do lat i objął zarząd majątku, czynność jego miała być uważaną za wolę wszystkich. W wypadku własności wspólnej wszyscy byli podmiotami jednego majątku, który nie rozpadał się na części, natomiast przy współwłasności, każdy z uczestników jest właścicielem pewnej oznaczonej stosunkowo części. Por. też starodawne niemieckie t. zw. »*Gesamteigentum*« w przeciwieństwie do »*Miteigentum*«.

dzielenia ojcowizny. W innym dziele<sup>1)</sup> Biegeleisen widzi przyczynę anormalnie wysokich cen przy parcelacji w ustawodawstwie pozwalającym nieograniczoną podzielnosc gruntów, które wywołuje patologiczne objawy, cechujące się bardzo wysokimi cenami ziemi przy niskiej jej kulturze.

Z tych to przyczyn nasza ustawa rolna, chcąc utrwalić stworzony nowy ustrój rolny, całkiem słusznie dąży do zmiany systemu spadkowego. Ale wykonanie tego zamiaru w art. 33-im jest może aż zanadto powierzchowne. Trafnie prof. Jaworski (l. cit., str. 145) powiada: »Zakaz dzielenia mortis causa czyni reformę prawa spadkowego konieczną, a koniecznym stanie się także utworzenie kredytu dla spłaty współdziedziców«. Ponieważ jednak przepis ustawy rolnej ma zaraz obowiązywać i ustawa nie zapowiada nawet odrębnej ustawy regulującej prawo spadkowe, musimy przyjąć jej postanowienia na razie tak, jak one są w art. 33-im sformułowane.

Nasze prawo spadkowe zna trzy rodzaje dziedziczenia: testament, ustawa i umowa dziedziczenia; przy każdym może nastąpić podział rzeczy do spadku należącej. Zachodzi pytanie, czy słowa ustawy rolnej »aktami prawnymi na wypadek śmierci« odnoszą się także do dziedziczenia beztestamentowego czyli z ustawy? Wedle intencji ustawy rolnej, by kolonja pozostała niepodzielną całością, należałoby twierdząco odpowiedzieć, jednakże temu stoją na przeszkodzie wyraźne słowa ustawy »akt prawny«, których niepodobna na ustawowe dziedziczenie ab intestato rozciągnąć. Dlatego wydaje się, że przy ustawowem dziedziczeniu podział kolonji pro partibus indivisis (§§ 732 ss, 823 i 825 kod. cyw.) jest dopuszczalny, natomiast sądowy lub prywatny podział spadku (Erbteilung actio familiae erciscundae §§ 151, 165—171 ces. pat.) jest bezsprzecznie »aktem prawnym«, może więc jedynie w ten sposób nastąpić, że tylko jeden ze współdziedziców otrzymuje całą kolonję za spłatą innych. Natomiast do testamentu, umowy dziedziczenia, oraz do darowizny na wypadek śmierci (mortis causa donatio) zakaz ustawy rolnej zawsze stosuje się. Zacho-

<sup>1)</sup> Dr. Leon Władysław Biegeleisen: Teorja małej i wielkiej własności. Kraków, 1918.



dzi więc pytanie, jaki ten zakaz ma prawny skutek, jeśli został w testamencie (kodycyłu) lub umowie spadkowej albo darowiznie na wypadek śmierci przekroczony? Przedewszystkiem należy zaznaczyć, że chodzi tu tylko o zapis (legat), ponieważ ustanowienie testamentarne większej ilości współdziedziców powoduje tylko podział pro partibus indivisis (§ 555—558 kod. cyw.). Testament nie jest przez to nieważny, jeśli spadkodawca w nim rozporządził podział kolonji. Zachodzić mogą jednak wypadki, gdzie nieważność całego testamentu (kodycyłu) jest nieunikniona, a mianowicie, jeśli testament był wyłącznie spowodowany chęcią parcelanta podziału kolonji między spadkobierców lub legatarjuszy w przypuszczeniu, że taki podział jest dozwolony, np. jeśli testament został sporządzony przed nadaniem kolonij odnośnie do gruntu dołączonego (powyżej bb)), to testament musi być uznany z powodu błędu testatora — error causam dans, za nieważny (§ 572 kod. cyw.).

Zapis sam jest nieważny, jeśli w kodycyłu podział kolonji był warunkiem, w tym wypadku nawet wówczas, jeśli parcelant znał ustawowy zakaz podziału (§ 698 kod. cyw.), natomiast zapis poczyniony pod warunkiem rozwiązującym podziału kolonji jest zawsze ważny, raz dlatego, że § 698 kod. cyw. tak zarządza, a powtórze dlatego, bo może się odnosić do czasu przeniesienia kolonji w nieograniczoną własność, t. j. po 25 latach. Skutkiem tego także zapis ze zleceniem podziału kolonji jest zawsze ważny, a zlecenie należy uważać za nieistniejące (§ 709 kod. cyw.). Wszystkie zapisy dotyczące się gruntu dołączonego do kolonji (powyżej bb)), należy uważać z chwilą dołączenia do kolonji za odwołane, ponieważ to dołączenie może tylko nastąpić za zgodą parcelanta-spadkobiercy i jest takim zarządzeniem, które zmienia istotę zapisanej rzeczy (§ 724 kod. cyw.). Dalsze komplikacje mogą wyniknąć z ukrócenia zachowku. Przepis ustawy rolnej w żadnym razie nie może być powodem ukrócenia zachowku. Także austriacka ustawa z 1. kwietnia 1889, Dz. u. p. Nr. 52, względem prawa spadkowego dla gospodarstw włościańskich (Höferecht) w § 13 postanawiała, że prawo zachowku nie zostało naruszone przez odmienne dziedziczenie włościańskie. Ustawa ta nie obowiązywała w Galicji, bo tu nie utworzono gospodarstw włościań-



skich (tylko w Tyrolu i w Czechach). W Galicyjskiej ustawie o włościach rentowych z 17-go lutego 1905, Dz. u. kr. Nr. 40, jest postanowienie, że w razie dziedziczenia współdziedziców, ci mają ustanowić między sobą pełnomocnika, który jest wyłącznie uprawniony do gospodarstwa na włości rentowej (§ 12) pod rygorem, że krajowa Komisja włości rentowych w razie niezastosowania się dziedziców do tego przepisu, może pożyczkę rentową wypowiedzieć. Tu zatem zachówek nie mógł być ukrócony, gdyż chodziło tylko o wspólną administrację. Tak samo należy naszą ustawę rolną interpretować, gdyż inaczej dozwoleństwo uszczuplenia zachowku musiałoby być w ustawie uregulowane, jak np. w powyższej austriackiej ustawie o gospodarstwach włościąńskich, która pozwalała mimo ukrócenia zachowku, by sąd oznaczył terminy spłaty, by spadkodawca zapisał użytkowanie gospodarstwa ojcu lub matce nieletniego dziedzica koniecznego aż do jego pełnoletności i by odroczył wypłacenie zachowku aż do pełnoletności spadkobierców. Wedle austriackiego prawa (Dekret z 31-go stycznia 1844 JGS. Nr. 781), dziedzic konieczny nie ma prawa do pewnej rzeczy, a zatem także nie do kolonji, lecz tylko do wartości swojej części spadku (zachowku). Tu zachodzi jednak znów trudność, wywołana postanowieniem § 71-go trzeciej noweli do kodeksu cywilnego, które daje w razie nadmiernej darowizny dziedzicowi koniecznemu prawo do żądania zwrotu przedmiotu *in natura*. Jeśli zatem za zgodą Urzędu Ziemskiego kolonja stała się przedmiotem takiej darowizny i potem dziedzic konieczny żąda jej wydania, to takie wydanie byłoby zawisłe od zgody Urzędu Ziemskiego, może zatem doprowadzić do konfliktu kompetencyjnego pozytywnego między sądem, który każe ją wydać, a Urzędem Ziemskim, który jej wydania zabrania.

*ad 3).* Kuratela Urzędów Ziemskich.

a) względem przeniesienia własności kolonji:

Tu jest naturalnie tylko mowa o przeniesieniu kolonji w całości, gdyż jej podział podpada pod 1) i jest zatem zawsze niedozwolony, nawet zgoda Urzędu Ziemskiego do podziału jest niedopuszczalna. Przeniesienie własności całej kolonji nie może nastąpić *inter vivos* bez zezwolenia Urzędu



Ziemskiego. Ponieważ tu ustawa nie wspomina o wypadku śmierci, tyczy się ten przepis tylko przenoszeń między żyjącymi. Nie chodzi tu jednak o umowę obligacyjną (kupno-sprzedaż, darowiznę, zamianę, ustanowienie posagu i t. p.), które pozostają ważne, choćby zostały zawarte bez zgody Urzędów Ziemskich, lecz tylko o akt oddania (Traditionsvertrag-traditio), lub zasiedzenia, lub sądowego przyznania (adiudicatio). Te są absolutnie nieważne bez zgody Urzędów Ziemskich. Ponieważ obligatoryjny interes prawny zostaje ważny, przez to, np. w razie sprzedaży, oddanie kolonji zostaje odroczone aż do przemiany jej w nieograniczoną własność (25 lat po założeniu). Tak samo wykonanie wyroku o oddanie nieruchomości (§§ 349, 350 O. E.) musi być do tego czasu odroczone (§ 42, al 3 — § 39, al 2 O. E.), o ile nie nastąpi zgoda Urzędu Ziemskiego na jego wykonanie. Co do zasiedzenia, to widzieliśmy, że zasiedzenie części kolonji jest niemożliwe, natomiast zasiedzenie całej kolonji jest możliwe w 30-letnim zasiedzeniu, a mianowicie, ponieważ brak prawnego posiadania (§ 1.461 kod. cyw.: posiadanie oparte na tytule niezatwierdzonym przez Urząd Ziemski) nie przeszkadza w zasiedzeniu 30-letniem (§ 1.477 kod. cyw.).

Zachodzi teraz pytanie, czy kolonja może być przedmiotem egzekucyjnego przymusowego zarządu lub egzekucyjnej sprzedaży dla zaspokojenia pretensji pieniężnej wierzyciela. Przymusowy zarząd jest bezsprzecznie dopuszczalny, bo nie powoduje ani podziału, ani obciążenia kolonji, gdyż kosztą musi wierzyciel zaliczyć (§ 129 O. E.), natomiast przymusowy zarządca nie mógłby nawet za zgodą sądu (§ 11 O. E.) bez zgody Urzędu Ziemskiego zarządzić wydzierżawienie kolonji. Co do egzekucyjnej sprzedaży kolonji, to przedewszystkiem należy zwrócić uwagę na przepis § 22 ust. roln., wedle którego Urząd Ziemski ma być zawiadomiony tak o wdrożeniu postępowania i wyznaczeniu terminu przetargu celem wzięcia udziału w licytacji. Zachodzi tylko pytanie, czy wobec słowa nieruchomości »ziemska« ten przepis do kolonji odnosi się i wobec umieszczenia go w dziale II o zapasie ziemi. Nam wydaje się, że ten przepis odnosi się mimo to do tego wypadku sprzedaży egzekucyjnej kolonji, ponieważ przez nabycie jej

Urząd Ziemski powiększa zapas ziemi. Pozatem § 172 O. E. nie daje przepisu, na podstawie którego mógłby Urząd Ziemski żądać doręczenia edyktu. Natomiast nabyć może przy egzekucyjnej sprzedaży tylko taki oferent, który wykaże się zezwoleniem Urzędu Ziemskiego, bez takiego zezwolenia może sędzia odmówić przybicia targu (§ 186 O. E.), względnie — o ile tego nie uczyni — można wnieść sprzeciw (§§ 182 i 184 p. 7 O. E.). Jeśli prawo odkupu, o którym będzie zaraz mowa, zostanie wpisane do ksiąg gruntowych, w takim razie na podstawie § 133, al. 2, ustęp 3 O. E., Urząd Ziemski musi być zawiadomiony o wdrożeniu przymusowej sprzedaży, ale musi wykonać prawo odkupu w ciągu 1-go miesiąca pod rygorem wykreślenia (§ 150, al. 2 O. E.), a ponieważ Urząd nie może je wykonać bez orzeczenia sądowego (art. 33-ci, ustęp 3-ci), powstaje istne błędne koło.

Zresztą trzeba uwzględnić, że to, co art. 33-ci nazywa prawem odkupu, nie jest identyczne z tem, co § 1.068 kod. cyw. i §§ 133-ci, 150-ty O. E. nazywają prawem odkupu (*pactum de retrovendendo*), które powoduje wyłącznie tylko obligatoryjny obowiązek nabywcy. Gdyby prawo odkupu ustawy rolnej skonstruowano identycznie z temże prawem kodeksu cywilnego, to w razie przymusowej sprzedaży, nawet jeśli Państwo przez Urząd Ziemski wykonałoby prawo odkupu w ciągu miesiąca, licytacja kolonji przez to nie byłaby wstrzymana, albowiem przeciw Państwu, jako nowonabywcy, licytacja mogłaby być dalej prowadzoną (§ 135-ty O. E.). Zobaczymy zresztą zaraz, że to prawo odkupu podczas postępowania licytacyjnego wogóle jeszcze nie może być wykonane. Nasze prawo odkupu nie jest niczem innym, aniżeli prawem wygnania (*privatio, Abmeierung, Abstiftung, Expellere*).

b) o b c i ą ż e n i e :

Zakaz ten dotyczy nie tylko ustanowienia prawa zastawu, ale wszystkich innych praw rzeczowych, a więc służebności i ciężarów realnych; nie wolno Państwu na kolonji ustanawiać prawa nadbudowy (*Baurecht*) podług ustawy z 26-go kwietnia 1912 (Dz. u. p. 86), gdyż to prawo jest prawem rzeczowym (§ 1-y). Tak jak przy punkcie a) przeniesienia własności, tylko rzeczowa umowa (*Traditionsvertrag*) jest nieważna,



natomiast obligatoryjna pozostaje ważna, bo ona nie przenosi własności, lecz jest tylko tytułem, — tak tu, ponieważ ustawa używa obciążenie, sama umowa obligatoryjna (umowa pożyczkowa, zapis dłużny, umowa rentowa, ustanowienie posagu i t. d.), jest ważna i tylko umowa nadająca prawo rzeczowe, obciążające kolonję (Pfandbestellungsvertrag), pactum hypothecae, jest nieważna, a zatem po upływie czasu, gdy kolonja staje się własnością nieograniczoną, można na podstawie tych umów ją obciążyć. Ten zakaz obciążenia nie dotyczy tylko kolonji samej, lecz także wszystkiego, co stanowi jej przynależność, albowiem ustawa (§ 293-ci kod. cyw.) wszystkie przynależności nieruchomości uważa także za nieruchome i poddaje je tym samym ograniczeniom. Dlatego też zastawienie płonów (§ 295-ty kod. cyw.), drzewa, bydła (§ 296-ty kod. cyw.) jest nieważne i może pociągnąć za sobą wygnanie kolona.

Tu musimy jednak zauważyć, że powyższa interpretacja co do obciążenia nie jest całkiem pewna, ponieważ słowo »obciążanie«  
dozwala także szerszą interpretację, a mianowicie nieważności wszystkich umów uciążliwych po stronie kolona, ponieważ każde zobowiązanie pieniężne może za sobą pociągnąć ustanowienie przymusowego prawa zastawu (§ 87-my O. E.), a zatem obciążenie kolonji. W takim razie wszystkie te umowy wymagałyby zatwierdzenia Urzędów Ziemijskich. Zdanie prof. Jaworskiego (l. cit., str. 146), że art. 33-ci nie odnosi się do obciążenia w drodze egzekucji, wydaje nam się niezgodne z treścią tego artykułu, zwłaszcza wobec tego, że prof. Jaworski dodaje, że parcelant, nie broniąc się, może z rozmysłem dopuścić do egzekucji.

c) w y d z i e r ż a w i e n i e :

Te same postanowienia tyczą się umowy dzierżawnej, która pozostaje ważna, tylko umowa oddająca kolonje w dzierżawę jest nieważna. O ile więc kontrakt został zawarty na kilka lat, a w międzyczasie następuje przemiana kolonji na nieograniczoną własność, to umowa musi być co do reszty czasokresu wykonaną. Zakaz dzierżawy odnosi się oczywiście także do wszystkich innych umów, oddających kolonję w użytek innej osoby, a zatem do oddania części plo-

nów, do poręczającej administracji i t. d. Wszystko to jest parcelantowi bez zgody Urzędu Ziemskiego zakazane i może spowodować jego wywłaszczenie (wygnanie, prawo odkupu). Zdanie prof. Jaworskiego (str. 145), że parcelant musi gospodarować osobiście, rozumiem w powyższym znaczeniu.

Odmienne uregulowane jest prawo do kolonji żołnierskich wedle ustawy z dnia 17 grudnia 1920, (Dz. Ust. Nr. 4-ty, poz. 18 ex 1921) o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego w art. 10-ym: »Gospodarstwa utworzone na mocy niniejszej ustawy nie mogą być dzielone ani sprzedawane bez zezwolenia Urzędów Ziemskich przed upływem 25 lat od daty ich nabycia. Wszelkie umowy, wbrew postanowieniu temu zawarte, są nieważne. O nieważności orzekają sądy na skutek powództwa Okręgowych Urzędów Ziemskich«.

Różnica jest następująca:

- 1) Parcelant nie może kolonji dzielić wogóle — żołnierz może ją dzielić za zgodą Urzędu Ziemskiego.
- 2) Przy kolonji zakazany jest podział na wypadek śmierci tylko »aktami prawnymi« — przy ziemi żołnierskiej podział także ab intestato jest zakazany bez zgody Urzędu Ziemskiego.
- 3) Parcelantowi nie wolno przenosić własności — żołnierzowi zakazana jest tylko sprzedaż (odpłatne przeniesienie własności w drodze sprzedaży) bez zezwolenia Urzędu Ziemskiego.
- 4) Parcelantowi zakazane jest obciążanie i wydzierżawienie bez zgody Urzędu Ziemskiego — żołnierzowi wolno obciążać i wydzierżawiać bez ograniczenia.
- 5) U parcelanta zawieranie nieważnej umowy pociąga jako dalszy skutek wywłaszczenie (prawo odkupu) — u żołnierza tego rygoru niema.
- 6) Ograniczenia parcelanta mają być uwidocznione w księdze gruntowej — u żołnierza tego przepisu niema.
- 7) Ograniczenie parcelanta trwa 25 lat, a o ile zahipotekowana zostaje reszta ceny kupna, jeszcze dłużej — u żołnierza bezwarunkowo tylko 25 lat.
- 8) U parcelanta niema przepisu co do zagospodarowania



kolonji — u żołnierza jest prawo wywłaszczenia (usunięcia), o czem niżej.

Przechodzimy teraz do omówienia wywłaszczenia parcelanta, a mianowicie ustanowionego w ostatnim ustępie art. 33-go prawa odkupu. Prawo to nie jest niczem innym, aniżeli wywłaszczeniem, jak dawne prawo wygnania (*privatio*, *Abmeierung*, *Abstiftung*, *Expellere*), lecz jest tu w całym oryginalny sposób unormowane. Także prof. Jaworski (l. cit., str. 146) nazywa to prawo odkupu: wywłaszczeniem lub prawem przypadku. Przedewszystkiem odkup jest uzależniony od zawarcia nieważnej umowy przez kolona i od stwierdzenia tej nieważności orzeczeniem sądownym. Jeżeli więc parcelant dobrowolnie uznaje nieważność umowy, to mimo to musi Urząd Ziemski, a raczej Prokuratorja Generalna wnieść pozew i uzyskać wyrok z uznania lub wyrok zaoczny, ażeby móc to prawo odkupu wykonać, co jest bardzo nieracjonalne ze względu na koszta sporu i obciążenie sądów. Najdziwniejsze jest jednak, że o prawie odkupu orzekają Urzędy Ziemskie, a o nieważności umowy sądy. Skoro więc sąd orzekł o nieważności umowy, to potem dopiero (rodzaj *secutorium iudicium*) Urząd Ziemski może orzec o prawie odkupu, a gdyby Sądy hipoteczne, wychodziły z założenia, że niema przepisu, ażeby na podstawie tego orzeczenia o prawie odkupu można przeprowadzić wpis hipoteczny prawa własności na rzecz Państwa, (co jest wątpliwe), będzie musiał Urząd Ziemski, względnie Prokuratorja Generalna drugi raz wnieść pozew o uznanie prawa własności. Urząd Ziemski orzeka o prawie odkupu, orzeka on też o cenie, t. j. cena nabycia z doliczeniem koniecznych i pożytecznych wkładów. Ponieważ to prawo odkupu musi (art. 34-ty ust. roln.) równocześnie z wpisem prawa własności kolona być wpisane, a kodeks cywilny w § 1.070 w brzmieniu trzeciej noweli wyraźnie zaznacza, że rzecz można trzeciemu posiadaczowi (który ją nabył od parcelanta) tylko odebrać, jeśli prawo odkupu jest zapisane do ksiąg gruntowych, będzie ono skuteczne we wszystkich wypadkach poza egzekucyjną sprzedażą, gdzie — jak wyżej wykazałem — wobec niemożności wykonania w ciągu miesiąca, utraci na aktualności. To postanowienie art. 34-go ust. roln.

deroguje zatem przepis §§ 32 b, 37-go ust. hip., wedle których wpis prawa odkupu tylko za zgodą obciążonego jest dopuszczalny, a nie na podstawie orzeczenia (§ 33 d ust. hip.).

Zachodzi teraz jeszcze pytanie, jak nieważność umowy ma być proceduralnie przeprowadzona. Ustawa mówi: »na skutek powództwa właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego«, a więc Prokuratorja Generalna — byłaby tu od ingerencji wykluczona. Wydaje się jednak, że wobec wyraźnego przepisu art. 2-go, punkt 1-y, ustawy z 31. lipca 1919, Dz. Praw Nr. 65, poz. 390, kompetencja Prokuratorji Generalnej jest nienaruszalną, gdyż chodzi o przepis tyczący się ustroju Państwa, tak, że ustawa rolna i tak samo ustawa kresowa mimo, że są późniejszej daty, tego przepisu zmienić nie zdołają. Ponieważ art. 34-ty ust. rolnej każe uwidocznic ograniczenia w księdze gruntowej, Sąd hipoteczny nie może poczynić na podstawie umowy, niezatwierdzonej przez Urząd, wpisu prawa własności, ani wpisu prawa zastawu, ani prawa dzierżawy (§ 9-ty ust. hip.), ponieważ § 94-ty ust. hip. wyraźnie zarządza, że Sąd hipoteczny nie może wpisu dokonać, jeśli z księgi gruntowej wynika, że wpis jest niedopuszczalny. Skoro więc podług art. 34-go ustawy rolnej będzie adnotacja w księdze gruntowej, że umowy o przeniesieniu własności, obciążaniu i wdzierżawianiu są bez zezwolenia Urzędu Ziemskiego nieważne, to żaden wpis nie może być bez uwidocznienia zezwolenia O. U. Z. na dokumencie (§ 26-ty, al. 1 ust. hip.) dokonany. Nie wiadomo więc, poco Urząd Ziemski ma dopiero skarżyć o nieważność umowy. Ale ustawa zmusza go do tej skargi, jeśli chce wykonać prawo odkupu.

»Prawo odkupu« — wygnanie — jest tylko dopuszczalne w razie zawarcia nieważnej umowy, nie zaś np. z powodu wadliwej gospodarki parcelanta lub zupełnego opuszczenia gruntu. O ile więc parcelant nie zawiera żadnych umów, może zresztą zupełnie biernie zachować się, o gospodarstwo zupełnie nie troszczyć się, zapuścić rolę na pastwisko lub na las i t. d., a mimo to nie można mu gruntu odebrać. Ponieważ zaś właśnie pracowity i zapobiegliwy gospodarz nie obejdzie się bez umów, będzie on ciągle narażony na niebezpieczeństwo



utrąty swej kolonii przez wywłaszczenie (wygnanie, t. zw. prawo odkupu).

Wykonanie prawa odkupu przez Urząd Ziemski nie jest ograniczone żadnym czasem, nie ma żadnego terminu prekluzyjnego ani przedawnienia krótszego od 40-letniego (§§ 1.472, 1485 kod. cyw.), które w tym wypadku — rzecz prosta — nie będzie aktualne, tak, że można śmiało twierdzić, iż prawo Państwa do odebrania parcelantowi ziemi nie ulega żadnemu przedawnieniu. Nawet żaden przepis noweli III do kodeksu cywilnego, skrócający czas przedawnienia, nie da się tu niestety zastosować, tak, że parcelant, który ma zawarcie nieważnej umowy na suznieniu, będzie aż do końca 25-letnia, względnie do wykreślenia reszty ceny kupna w bardzo krytycznym położeniu (miecz Damoklesa!), jego gospodarstwu, »opartemu« na zasadzie prywatnej własności, grozi każdej chwili wywłaszczenie, a jeśli Urząd Ziemski kary wywłaszczenia, czyli odkupu zaraz nie wykona, będzie parcelant odtąd zdany na łaskę i niełaskę tego Urzędu — istne ułaskawienie during His Majesty's good pleasure — nowy typ niewoli.

W ustawie z dnia 17 grudnia 1920 (Dz. Ust. Nr. 4, poz. 18 ex 1921) o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego, sprawa wygnania jest odmiennie uregulowana. Tu to wywłaszczenie (wygnanie) nie nazywa się »odkupem«, lecz »usunięciem«. Art. 6-ty tej ustawy postanawia: »O ile żołnierz, któremu ziemia została nadana, a który, lub którego rodzina nie osiedli się w terminie rocznym, lub osiedliwszy się, nie zagospodaruje się w terminie trzyletnim od daty nadania, może być z nadanego gruntu w drodze administracyjnej na podstawie uchwały Komitetu Nadawczego usunięty, przyczem własność gruntu powraca do Państwa dla dyspozycji Komitetów Nadawczych, względnie Głównego Urzędu Ziemskiego«.

Usunięcie żołnierza może więc nastąpić: a) w razie nieosiedlenia się w terminie jednego roku, b) w razie niezagospodarowania się w terminie trzech lat. Usunięcie to nie jest zawisłe od poprzedniego wyroku sądowego, jak u parcelanta widzieliśmy przy nieważności umowy. Pod wyrazem z ag o s p o d a r o w a n i e należy rozumieć oprócz wystawienia budynków, sprawienia inwentarza, mechaniczną uprawę ziemi,

jak wynika z definicji ustawy z dnia 8. marca 1919. Dz. Pr. Nr. 23-ci, poz. 235, w przedmiocie wydzierżawienia niezagospodarowanych użytków rolnych § 3-ci: »Grunty te muszą być wzięte pod uprawę mechaniczną«. W ustawie żołnierskiej prawodawca określa wywłaszczenie poprawnie terminologią »usunięcia«, a nie — jak w ustawie rolnej — »prawem odkupu«. Żołnierz usunięty nie ma prawa do żądania zwrotu koniecznych lub pożytecznych wkładów, ani też w wypadku b) kosztów przesiedlenia. Natomiast z powodu zawarcia nieważnych umów (dzielenia i sprzedaży), żołnierz nie może być usunięty.

Od wywłaszczenia (przymusowego wykupu) większego właściciela dla celów reformy rolnej, wywłaszczenie parcelanta (prawo odkupu) zasadniczo nie odbiega, różni się tylko w następujących punktach:

- 1) wykup zawisły jest od braku ziemi — odkup od swobodnego uznania Urzędu Ziemskiego;
- 2) przy wykupie istnieje kolejność — przy odkupie decyduje swobodne uznanie;
- 3) wykup prócz przy lichwiarskim zysku niezależny jest od wyroku sądowego — odkup dopuszczalny tylko po stwierdzeniu wyrokiem sądowym zawarcia nieważnej umowy;
- 4) o wykupie orzekają komisje, złożone z elementu obywatelskiego — o odkupie decyduje tylko urząd bez komisji, a zatem bez elementu obywatelskiego;
- 5) przy wykupie płaci się tylko połowę wartości, z potrąceniem na fundusz inwalidów i nie w gotówce, lecz w tymczasowych pokwitowaniach — odkup następuje po cenie nabycia (a zatem ewentualnie jeszcze mniej niż połowa bieżącej ceny) z doliczeniem wkładów;
- 6) przy wykupie zostawia się z reguły maximum — przy odkupie nie zostawia się parcelantowi nic.

Z tego widzimy, że wywłaszczenie parcelanta jest niemal pod każdym względem jeszcze



niekorzystniejsze, aniżeli wywłaszczenie większego właściciela.

W art. 33-im ustawy rolnej mowa jest tylko o Urzędach Ziemskich bez bliższego określenia, z ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich wynika, że orzeczenie wywłaszczenia (prawo odkupu) należy prawdopodobnie do Okręgowych Urzędów Ziemskich (art. 15 a)), choć wyraźnego przepisu kompetencyjnego niema.

Teraz możemy wrócić do postawionego na wstępie tego rozdziału pytania, jaki jest charakter prawa parcelanta (kolonatu). Ustawa wyposaża go w zewnętrzne szaty prawa własności, widzieliśmy jednak, że brak mu przez 25 lat wszystkich niemal atrybucji właściciela (Dernburg I, strona 443: Das Eigentumsrecht ist das Recht genereller Herrschaft über die körperliche Sache, es gewährt seiner Bestimmung nach jedwede Macht über die Sache, welche nach Natur und Recht möglich ist. Pfaff-Krainz I, str. 94: Das Eigentumsrecht enthält die totale rechtliche Macht über körperliche Stücke der unfreien Natur). Jako jus in re aliera niepodobna go skonstruować ze względu na brak prawa własności Państwa, gdyż Państwo nie ma w czasie krytycznym żadnego prawa dysponowania kolonją, nie pobiera nawet czynszu in recognitionem domini. Z tego samego powodu nie można przyjąć podziału własności, gdyż własności użytkowej parcelanta nie odpowiadałaby własność główna ze strony Państwa. Prof. Jaworski (l. cit., str. 144) określa to prawo jako »fundację społeczną«, co jednak spowodowałoby znaczne trudności konstrukcyjne. Jeśli ta fundacja byłaby właścicielką wszystkich kolonji, to w razie zawarcia interesu prawnego, np. pożyczki między jednym parcelantem a drugim za zgodą Urzędu Ziemskiego, prawa i obowiązki musiałyby zgasnąć confusione (§ 1.445 kod. cyw.), nie byłoby też możliwem nałożyć służebności gruntowych (§ 526 kod. cyw. consolidatio) i wiele innych podobnych przeszkód.

Chcąc prawo parcelanta umieścić w istniejące kategorie

praw, możemy je tylko przyjąć jako warunkową własność (*bedingtes widerruffliches Eigentum, dominium revocabile* Pfaff-Krainz I, str. 544 i 649). Za tą konstrukcją przemawia też ustawa żołnierska w wyżej str. 122 przytoczonym art. 6-ym, który mówi o »powrocie własności« gruntu. Własność kolonji jest niejako podzielona na czasokresy. O ile parcelant w czasie 25 lat nie zawiera nieważnych umów, to po upływie tego czasu zmienia się warunkowa własność w pełną własność, która także przysługuje parcelantowi. Jeśli warunek rozwiązujący zawarcie nieważnej umowy zajdzie, prawo własności kończy się wykonaniem »prawa odkupu« i odtąd prawo własności przechodzi na Państwo, które je zatrzymuje przez pewien czas i potem znów oddaje jako warunkową własność innemu parcelantowi. Ponieważ ta zmiana właściciela może powtórzyć się nieskończoną ilość razy, zachodzi pytanie, jaki jest stosunek tych poszczególnych właścicieli między sobą, t. j., czy prawo późniejszego czasokresu jest identyczne z poprzednim. Otóż, ponieważ ustawa wyraźnie ustanawia zakaz przeniesienia własności, obciążania lub wydzierżawienia, późniejszy właściciel, t. j. Państwo, i późniejszy parcelant, nie jest prawonabywcą poprzedniego, ciężary przez niego na kolonję nałożone nie wiążą późniejszego właściciela (*resoluto jure concedentis resolvitur jus concessum*). Po ukończeniu warunkowego prawa własności dotychczasowy parcelant nie ma obligatoryjnego obowiązku o d d a n i a kolonji, lecz kolonja przechodzi na nowego właściciela, t. j. na Państwo, bez tradycji, Państwo ją odbiera w drodze administracyjnej (orzeczenie o prawie odkupu należy do Urzędów Ziemskich). Właściciel warunkowy musi oddać kolonję w stanie niepogorszonym, o ile ją zniszczył lub zaniedbał, Państwo ma prawo do żądania odszkodowania. Natomiast parcelant, jako warunkowy właściciel, jest zupełnie nieograniczony w sposobie użytkowania, byle kolonji nie pogorszył, wszystkie pożytki do niego należą, on je nabywa już separacją, ogółem ma parcelant wszystkie prawa użytkowcy (§ 613 kod. cyw.), ponieważ jednak jest właścicielem chociaż tylko warunkowym, to jemu przysługują wszystkie skargi (*rei vindicatio* i t. d.), do niego należy znaleziony w gruncie skarb.



W przeciwstawieniu więc do praw właściciela użytkowego, a zwłaszcza emfiteuty, na wstępie scharakteryzowanych, prawa parcelanta różnią się w następujących kierunkach:

- 1) Emfiteuta miał prawo do obciążenia emfiteusy — parcelant tego prawa nie ma bez zezwolenia Urzędu Ziemskiego;
- 2) Emfiteuta miał prawo do sprzedaży emfiteusy i był obowiązany tylko do zawiadomienia głównego właściciela — parcelant nie może sprzedawać kolonji w całości bez zezwolenia Urzędu Ziemskiego, a w części wogóle nie.
- 3) Emfiteusa przechodziła na wszystkich dziedziców bez wyjątku — kolonja nie może być na wypadek śmierci podzielona.
- 4) Emfiteusa mogła być wydzierżawiona — parcelant nie ma prawa dzierżawienia bez zgody Urzędu Ziemskiego.
- 5) Wygnanie emfiteuty mogło nastąpić w razie złej gospodarki przez zniszczenie lub deterjorowanie gruntu — parcelant nie traci w tych wypadkach własności.
- 6) Wygnanie emfiteuty z powodu zawarcia umów było wykluczone — parcelanta można wywłaszczyć w razie zawarcia przez niego nieważnej umowy.

Z tego wynika, że parcelant jest niemal pod każdym względem gorzej postawiony od emfiteuty, tylko z tą różnicą, że jemu wolno na kolonji »nieprawidłowo gospodarować«, nawet jej wogóle nieuprawiać lub ją niszczyć (właściciela pierwotnego można za to bez pozostawienia maximum w pierwszym punkcie kolejności wywłaszczyć), natomiast pod wszystkimi innymi względami jest parcelant daleko gorzej postawiony od średnio-wiecznego emfiteuty.

Meliboeus (Verg. Ecl. I, 11) powiedział: Nie zdroszczę, ale tem więcej dziwię się —;

Non equidem invideo, miror magis!

---

## PRZEWŁASZCZENIE

(przenoszenie własności gruntów).

---

Cele przepisów prawnych o przewłaszczeniu, t. j. o przeniesieniu własności gruntów, o obrocie ziemią, są następujące: Przedewszystkiem nie dopuścić do sabotażu reformy rolnej w drodze umów i w drodze sztucznego podwyższenia cen ziemi, następnie przeszkodzenie dzikiej parcelacji, a dalszym celem, który dopiero później wyłonił się, jest rozwodnienie skrajnego etatyzmu ustawy rolnej i przerzucenie części prac związanych z parcelacją od państwowych urzędów na prywatne instytucje. Przepisy dotyczące omówimy tu tylko, o ile mają związek z kwestją wywłaszczenia lub z organizacją urzędów, gdyż szczegółowe ich wyłożenie może tylko mieć miejsce w związku z parcelacją i kolonizacją. Musimy rozróżnić trzy grupy ustaw:

1) Ustawa z 2. sierpnia 1919 (Dz. Praw Nr. 64, poz. 384) upoważniła Rząd do wydania rozporządzenia z mocą ustawy, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskiej. Rozporządzenie to wydała Rada Ministrów dnia 1. września 1919 (Dz. Ustaw Nr. 73, poz. 428) z mocą obowiązującą od dnia 14. września 1919, z którym to dniem wolny obrót ziemią został zniesiony (Jaworski IV A., str. 11). Każda sprzedaż gruntu większej własności wymaga odtąd zezwolenia Okręgowego Urzędu Ziemskiego, w Małopolsce przed utworzeniem Urzędów Ziemskich zezwolenia udzielały Krajowe Komisje obrotu ziemią w Krakowie i we Lwowie. Umowy o przeniesieniu własności nieruchomości ziemskich wymagają dla swej



ważności poprzedniego zezwolenia Władzy państwowej, za wyjątkiem kilku wypadków (nieruchomości włościańskie, działy spadkowe, sprzedaż przymusowa, nabycie przez instytucje powiatowe lub komunalne, parcelacja przez instytucje upoważnione). Należy zwrócić uwagę, że wyraz »rustykalna« w nawiasie za słowem »włościańską« polega widocznie na pomyłce <sup>1)</sup>, gdyż chodzi tu o nieruchomości t. zw. ukazowe, które wedle prawa rosyjskiego nie mogły przechodzić na niewłóścian. Przepisy wykonawcze z 12. września 1919, Monitor Nr. 206 (Jaworski IV A., str. 14) zaznaczają, że nieruchomości, znajdujące się w posiadaniu drobnych rolników nie są nieruchomościami ziemskimi w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów. Ale t. zw. grunty rustykalne, wchodzące w skład wielkiej własności, podlegają rozporządzeniu, mimo, że ono w nawiasie używa słowa »rustykalną« <sup>2)</sup>. Błędne jest zatem twierdzenie Wydawnictwa Głównego Urzędu Ziemskiego, zeszyt 2-gi. G i l i c z y ń s k i — Prace Urzędów Ziemskich, strona 42: »Nie wymagają zezwolenia, gdy chodziło o nieruchomość włościańską w Małopolsce, zapisaną do ksiąg rustykalnych«, gdyż w księgach rustykalnych znajdują się także grunty wielkiej własności, tak samo, jak błędne jest twierdzenie na str. 43, że za nieruchomość drobnych rolników należy uważać obszary »nie przekraczające 40 morgów«.

2) Ustawą z dnia 24. marca 1920 (Dz. Pr. Nr. 31, poz. 178) zakazano nabywania nieruchomości przez obcokrajowców bez poprzedniego uzyskania zezwolenia Rady Ministrów na wniosek Ministra Skarbu. Nabycie przez obcokrajowca bez tego zezwolenia jest nieważne, nawet gdyby nie wymagało zezwolenia Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

3) Cesarskie rozporządzenie z 9. sierpnia 1915 (Dz. u. p. p.

---

<sup>1)</sup> W nieogłoszonym projekcie G. U. Z., przepis ten brzmiał (art. 27 a): »gdy chodzi o nieruchomość małą (rustykalną, miejską), jak np. włościańską, miejską, podmiejską, robotniczą i t. p.« Z tego widać, że tu pojęcie »włościańska« było jeszcze od pojęcia »rustykalna« odróżnione.

<sup>2)</sup> Można więc tu zastosować z pewną analogją zasadę rzymskiego prawa: »praedium rusticum non locus facit sed materia«.

Nr. 234), zakazało w b. zaborze austriackim przeniesienia własności gruntów rustykalnych bez zezwolenia Komisji obrotu ziemią, ustanowionej przy każdym Sądzie powiatowym. Grunty tabularne i grunty miejskie były wyłączone, gdyż chodziło tylko o uniemożliwienie skupu gruntów chłopskich przez wielką własność<sup>1)</sup> i spekulantów. Od odmownej decyzji Powiatowej Komisji obrotu ziemią przysługiwało odwołanie do Krajowej Komisji obrotu ziemią we Lwowie, względnie w Krakowie. Obecnie po reorganizacji Władz Ziemskich, Powiatowe Komisje obrotu ziemią pozostały dla gruntów chłopskich dalej kompetentne, z tą tylko zmianą, że w ich skład wchodzi z urzędu miejscowy Komisarz Ziemski. O ile więc chodzi o sprzedaż chłopskich parcel w Małopolsce, to zezwolenie udziela w I-iej instancji Powiatowa Komisja obrotu ziemią.

Zezwolenie na sprzedaż wszystkich innych nieruchomości należą wedle dosłownej treści art. 9-go rozporządzenia Rady Ministrów z 21. września 1919 do »Okręgowych Urzędów Ziemskich«, które mają stosować się do przepisów tymczasowych o Urzędach Ziemskich z 11. października 1918, Dz. Pr. Nr. 11, poz. 22. Ponieważ w tych przepisach decyzja należy do Komisji Ziemskich Okręgowych, gdyż te przepisy innych »Urzędów« nie znały, lecz tylko »Komisje«, jest rzeczą jasną, że dawniej orzeczenia należały do Komisji. Ale od chwili ogłoszenia ustawy z 6. lipca 1920 o organizacji Urzędów Ziemskich decyzja należy do Urzędu, a nie do Komisji Okręgowej, gdyż art. 15-ty tej ustawy przepisuje, że do zakresu działania Okręgowego Urzędu Ziemskiego należy regulowanie obrotu ziemią i że ten Urząd (a nie Komisja) przejmie także dla Małopolski kompetencję, przysługującą Krajowym Komisjom obrotu ziemią<sup>2)</sup>). Ale mimo to, wedle wyraźnego brzmie-

---

<sup>1)</sup> Ponieważ gal. ustawa krajowa z 2 stycznia 1894 (Dz. u. kr. Nr. 16) pozwala tylko w drodze wymiany wcielać grunty rustykalne do tabuli, takie skupione grunty pozostają prawie zawsze rustykalnymi.

<sup>2)</sup> Poniżej wyłożymy, że Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego ma prawo przekazywania pewnych spraw do decyzji Okręgowych Komisji i że to prawo wykonał właśnie co do tych spraw przewłaszczenia artykułem 35 al c. rozp. wykon. Dz. Ustaw Nr. 85, poz. 567 i przepisami wykonawczymi z dnia 12 września 1920, Monitor Nr. 206.



nia art. 10-go rozp. Rady Ministrów z 1. września 1919 (w drugiej instancji w obu zaborach przez Główną Komisję Ziemska w Warszawie»), rozstrzygnięcie odwołania należy zawsze do Komisji Głównej, a nigdy do Głównego Urzędu. Tu idzie zatem odwołanie od Urzędu do Komisji. Odwrotnie, przy zezwoleniach co do rustykaljów na podstawie cesarskiego rozporządzenia z 9. sierpnia 1915 w Małopolsce. Tu w pierwszej instancji rozstrzyga Powiatowa Komisja obrotu ziemią, a w drugiej instancji Okręgowy Urząd Ziemi na podstawie art. 15-go ustawy z 6. lipca 1920, art. 33-go ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich Dz. Praw Nr. 70, poz. 461 i tak samo interpretuje Wydawnictwo G. U. Z., zeszyt 2-gi, strona 76.

Nasuwa się jeszcze cały szereg innych trudności proceduralnych, np. nasze rozporządzenie Rady Ministrów nie przepisuje, tak jak czeska ustawa, że podanie o zezwolenie musi wyjść od sprzedającego właściciela. Zachodzi pytanie, jeśli kupujący wniósł podanie i otrzymał odmowną odpowiedź, czy sprzedający może wnieść odwołanie, co jednak przy podskoczeniu cen będzie rzadko miało miejsce, natomiast drugie pytanie będzie aktualne, a mianowicie, czy sprzedający ma prawo rekursu od przychylniej decyzji i czy sprzedający w razie wniesienia odwołania przez kupującego może przed Główną Komisją Ziemska wystąpić jako strona i bronić odmowy pierwszej instancji, mimo, że formalnie nie jest stroną? Wedle artykułu 1.282 i art. 663 rosyjskiej procedury cywilnej, »osoba trzecia interesowana, której rozstrzygnięcie sprawy na rzecz jednej ze stron mogłoby przynieść szkodę, może na swe żądanie podczas trwania postępowania być dopuszczoną do udziału w sprawie łącznie z powodem lub pozwany«, o czym zawiadamia się strony, osoba ta wedle art. 1.823 »korzysta z praw strony w procesie«. Z tego wynika, że dopuszczenie sprzedającego nie może być odmówione ze strony Głównej Komisji Ziemskiej. Odwrotnie, jeśli podanie wniósł sprzedający i nie uzyskał zezwolenia, czy kupujący może wnieść odwołanie? Wydaje się, że na podstawie powyższych przepisów procedury jest to dozwolone, a co do terminu odwołania, należy rozróżnić dwa wypadki:

- a) jeśli kupujący żądał doręczenia mu odmownej decyzji lub O. U. Z. doręczył ją z własnej inicjatywy, to upływa termin w 14-tu dniach po doręczeniu;
- b) jeśli nie doręczono mu, lub doręczenia odmówiono, może je wnieść kiedykolwiek. Dlatego wskazaniem jest, by O. U. Z. doręczyły decyzje zawsze obydwom stronom.

Dalsze pytanie jest, czy wniesione jednostronnie podanie może być przez stronę wnoszącą bez zgody współkontrahenta cofnięte. Nam się wydaje, że nie, bo skoro chodzi o bilateralny kontrakt, należy uważać stronę proszącą także jako pełnomocnika (*negotiorum gestor*) drugiej strony (§ 837 kod. cyw.).

Dalsze kwestje wyjaśniają przepisy wykonawcze z 12. września 1919 (*Monitor* Nr. 206), przychem jednak tworzą nowe trudności, np. jak należy interpretować słowa »w obrębie jednej gminy położone« w art. 3, gdzie mowa o tem, że można zezwolenia udzielić, jeżeli wszystkie nieruchomości ziemskie, stanowiące własność jednej osoby, przechodzą w całości w inne ręce. Przepis ten należy w ten sposób rozumieć, że jeśli całość tabularne wraz z wszystkimi rustykalijami tego samego właściciela do ksiąg gruntowych tej samej gminy katastralnej zapisane, zostaje sprzedane, darowane lub t. p., należy zezwolenia udzielić bez względu na to, czy ten właściciel posiada w innych gminach, powiatach, województwach etc. jeszcze jakie posiadłości gruntowe<sup>1)</sup>.

Pozwolenie na sprzedaż co do osoby nabywcy zależne jest: a) jeśli cała nieruchomość zostaje sprzedaną, od wykazania, że jest obywatelem polskim, że posiada naukowe wykształcenie rolnicze albo dotychczas zawodowo pracował w rolnictwie, oraz że zobowiązuje się na kupionym obszarze osobiście prowadzić gospodarstwo, b) przy podziale nieruchomości na parcele musi ponadto nabywca wykazać, że odpowiada wymaganiom uchwały Sejmowej z 10. lipca, a mianowicie, że on należy do osób prowadzących osobiście samodzielne gospodarstwo (§ 2-gi uchwały), dalej, że

<sup>1)</sup> W pierwotnym projekcie rozporządzenia Rady Ministrów był w art. 2 pod b przepis, że sprzedający musi złożyć deklarację, »że nie posiada na terenie Państwa Polskiego innych prócz wymienionych w umowie nieruchomości ziemskich«.



służba dworska była uwzględniona, a mianowicie, o ile traci posadę przy parcelacji i że cena ziemi nie jest spekulacyjnie wygórowana. Przy rozdziale nieruchomości są zatem daleko ostrzejsze warunki niż przy nabyciu całej nieruchomości.

Ponieważ zadaniem niniejszej pracy jest wywłaszczenie, t. j. nabywanie ziemi przez Państwo, a parcelacji poświęcimy osobną rozprawę: temat przewłaszczenia jest tu, jak to już naznaczyłem, tylko o tyle omówiony, o ile było koniecznem dla zrozumienia przepisu kolejności przy wywłaszczeniu odnośnie do »samowolnego parcelowania« i o ile chodzi o zobrazowanie kompetencji Władz Ziemskich, oraz proceduralnych przepisów postępowania. Niestety, to omówienie sprawia pewne trudności, ponieważ oprócz ustaw i rozporządzeń, ogłoszonych w Dzienniku Ustaw i w Monitorze, istnieją jednak rozporządzenia nie ogłoszone; z tych część została przejęta do Dziennika Urzędowego G. U. Z., reszta jest wogóle niedostępna. Do pierwszych zaliczamy:

1) rozporządzenie Prezesa G. U. Z. o warunkach upoważnienia instytucji społecznych do przeprowadzenia parcelacji większych posiadłości ziemskich z 23 października 1919 (Monitor Nr. 231, Jaworski IV A., str. 19);

2) instytucję dla delegatów ustanowionych w myśl powyższego rozporządzenia (Dziennik Urzędowy I, str. 144), którą tu podajemy dla uzasadnienia dalszych wywodów:

1. Delegat Głównego Urzędu Ziemskiego, ustanowiony dla wykonywania nadzoru nad prywatną instytucją parcelacyjną, winien przestrzegać i troszczyć się o przestrzeganie przez kontrolowaną instytucję przepisów:

a) rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 listopada 1919 r. *Dzien. Ust. Rozp.* Nr. 73, poz. 423;

b) przepisów wykonawczych do powyższego rozporządzenia (*Monitor Polski* z 13 listopada 1919 r., Nr. 206);

c) rozporządzenia Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego o warunkach upoważnienia instytucji społecznych do przeprowadzenia parcelacji większych posiadłości ziemskich z 23-go października 1919 r. (*Monitor Polski* z 24. listopada 1919 r., Nr. 231);

d) niniejszej instrukcji, tudzież przepisów prawnych i instrukcji Głównego Urzędu Ziemskiego, jakie w dalszym ciągu wydane będą w przedmiocie parcelacji i obrotu ziemią.

2. Delegat bierze udział w posiedzeniach tego organu instytucji

parcelacyjnej, przydzielonej do nadzorowania, do którego przepisowo i faktycznie należy stanowcza decyzja o planie i warunkach parcelacji majątków, obejmowanych w celu parcelacji przez nadzorowaną instytucję. Uprawnienie to nie ogranicza się do tych posiedzeń, na których porządku dziennym znajduje się sprawa uchwalenia planu i warunków parcelacji, albowiem Delegat powinien wglądać w całą działalność instytucji parcelacyjnej i zdawać sobie sprawę, w jakich warunkach i jakimi środkami działalność ta jest wykonywana. Nie jest jednak rzeczą konieczną branie udziału w tych posiedzeniach, w których załatwiane są wyłącznie sprawy, w żadnym związku nie zostające z akcją parcelacyjną instytucji. Przedewszystkiem tedy winien delegat na podstawie statutu, regulaminów i instrukcji, jakie obowiązują daną instytucję przekonać się, który organ instytucji (Dyrekcja, Rada Nadzorcza, Komitet Wykonawczy i t. p.), ma przyznaną stanowczą decyzję w sprawie planów i warunków parcelacji, dokonywanych przez tę instytucję i zażądać od nich komunikowania sobie porządku dziennego każdego posiedzenia razem z zaproszeniem na nie. Zaproszenie to winno być doręczone nie później, jak innym uczestnikom posiedzenia, w każdym razie tak wcześnie, aby delegat mógł się przed posiedzeniem zapoznać z wnioskami, przygotowanymi do uchwalenia, z materiałem, na podstawie którego wnioski zostały przygotowane. Instytucja nadzorcza jest obowiązana udzielić mu w tym względzie wszelkich wyjaśnień i materiałów.

3. Szczególniejszą uwagę winien jest delegat zwracać na cenę, uboczne koszty parcelacji i warunki kredytu, dobór nabywców, celem tworzenia działek gruntowych, tak, aby przeprowadzone parcelacje przyczyniały się do naprawy ustroju rolnego i wzmacniały produktywność gospodarstw rolnych. Pod żadnym warunkiem nie może dopuszczać do nadawania działalności instytucji charakteru spekulacyjnego, do obciążania nabywców wygórowanymi kosztami parcelacji i przesadnymi cenami; wogóle pamiętać winien o tem, że działa przedewszystkiem w interesie kraju, oraz nabywców działek, jako zainteresowanych w dalszej produkcji rolniczej, przy uwzględnieniu, o ile możliwości, słusznych interesów sprzedawcy.

Przedłożony plan i warunki parcelacji winien delegat zbadać przy współudziale i pomocy właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego, zasięgnąć jego opinii i w danym razie porozumieć się z wnioskodawcami, o ile możliwości przed posiedzeniem, co do pożądaných zmian lub uzupełnień.

4. Rzeczą delegata jest wpływać na to, aby uchwały decydującego organu stosowały się do obowiązujących przepisów prawnych, oraz instrukcji, na tej podstawie wydanych przez Główny Urząd Ziemski. Zresztą zaś delegat powinien popierać, ułatwiać i przyspieszać dobrą i zgodną z celami ustawy parcelacyjną działalność instytucji. W tym celu właśnie ma przyznane daleko idące uprawnienia co do zatwier-



dzenia swoim podpisem w protokole z posiedzenia planu i warunków parcelacyjnych każdego obiektu parcelowanego przez daną instytucję. Z ważnych powodów może jednak żądać odroczenia decyzji lub odmówić swej zgody na wnioski i powzięte uchwały, wbrew swemu żądaniu, a winien to bezwarunkowo uczynić, jeżeli tego zażąda Główny Urząd Ziemski, któremu plan i warunki parcelacji mają być przez instytucje przesłane równocześnie z doręczeniem delegatowi. Do uznania delegata pozostawioną jest także decyzja, czy zmiana w projekcie i warunkach parcelacji, jaka się okaże nieodzowną, albo pożądaną w toku parcelacji, może być przez niego zatwierdzoną bezpośrednio, na podstawie osobistego porozumienia z organami instytucji, czy też w ważniejszych wypadkach wymaga poprzedniego zezwolenia Głównego Urzędu Ziemskiego.

Brak wskazówek Głównego Urzędu Ziemskiego co do przedłożonego mu projektu i warunków danej parcelacji nie oznacza zgody Głównego Urzędu Ziemskiego, lecz przeciwnie, zobowiązuje delegata do samodzielnego, tem staranniejszego zbadania i załatwienia sprawy.

5. Obowiązkiem delegata jest dokładne zapoznanie się z protokołami nietylko z tych posiedzeń, w których bierze udział, ale także tych, w których nie uczestniczy, wglądanie w sposób wykonania planów i warunków parcelacji, w treść zawieranych umów, wogóle w cały tok i sposób prowadzenia czynności parcelacyjnych nadzorowanej instytucji. Do delegata należy również wglądanie w kwalifikacje zawodowe i warunki uposażenia osób, należących do kierowniczych organów, jakoteż osób bezpośrednio zainteresowanych do wykonywania pomiarów i sporządzenia planów parcelacyjnych, celem zdania sprawy Głównemu Urzędowi Ziemskiemu.

6. Przynajmniej raz na rok ma delegat przeprowadzać dokładniejszą lustrację działalności i urzędzeń instytucji w zakresie parcelacyjnym, i w tym celu jest uprawnionym żądać pomocy ze strony właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego, szczególnie winien przy tem stwierdzić postęp robót parcelacyjnych, ceny płacone rzeczywiście przez nabywców, wszystkie koszty, połączone z parcelacją, sposób ich pokrywania, udzielanie kredytu, sposób jego spłaty, działalność instytucji w kierunku regulowania stosunków prawnych i hipotecznych, ułatwiania nabywcom ziemi pobudowania się i zaopatrzenia się w potrzebny inwentarz żywy i t. p. Sprawozdanie pisemne z takiej lustracji ma być następnie przedstawione przez delegata na posiedzeniu tak kierującego, jak i nadzorującego organu instytucji z odpowiedniami uzupełnieniami i wnioskami, albo postulatami, jakie wynikną z czynności lustracyjnych, a nadto przesłane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu możliwie w najkrótszym czasie.

7. Delegat winien zwrócić uwagę na należyte prowadzenie przez nadzorowaną instytucję wykazów statystycznych, dotyczących tak obiektów przeprowadzonej parcelacji, jak i nabywców rozparcelowanej

ziemi, wreszcie wyników finansowych. W taki sposób ma być sporządzony wykaz statystyczny dla przedkładania Głównemu Urzędowi Ziemskiemu, o tem wydane będzie osobne pouczenie.

8. W całym swym stosunku do nadzorczej instytucji, winien delegat zachować najzupełniejszą obiektywność i potrzebną dyskrecję, tak co do sposobu wglądania w czynności, jak niemniej co do żądania wyjaśnień, utrzymywania w tajemnicy zbadanych stosunków wewnętrznych i t. p. Delegat ma być łącznikiem między Instytucją nadzorowaną a Okręgowym Urzędem Ziemskim i dążyć winien do uzgodnienia ich działalności w zakresie parcelacji w danym okręgu ziemskim.

9. Razem ze sprawozdaniem ze swych czynności, conajmniej raz na kwartał, przedkłada delegat Głównemu Urzędowi Ziemskiemu rachunek kosztów, wynikających z wykonywania poruczonych mu czynności, a to celem zlikwidowania i asygnowania zwrotu wydatków.

Dla delegatów z poza grona urzędników urzędów ziemskich ustanowione będzie osobne wynagrodzenie ryczałtowe, odpowiadające rozmiarom czynności. Wysokość tego wynagrodzenia za pierwsze półrocze ustanowioną będzie z dołu, następnie zaś z góry.

Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego: *Stefczyk.*

Z powyższego rozporządzenia, a zwłaszcza z instrukcji wynika, że nawiązując do art. 2-go e) i do art. 6-go rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1. września 1919, Dz. Ust. Nr. 73, poz. 428, zrobiono całkiem niespodziewany i nieprzewidzany wyłom w Etaty z m i e reformy rolnej tak co do wywłaszczenia, jak i co do parcelacji i kolonizacji, który to wyłom, w chwili, kiedy jeszcze ani jeden morg prywatnej ziemi nie dostał się w ręce Państwa, a tem mniej przez Państwo w ręce parcelantów, świadczy najwymowniej o grożącym Etatyzmowi ustawy rolnej fiasco. Jeszcze w uchwale Sejmowej z 10. lipca 1919 umieścił Sejm następujące punkty programowe:

- art. 3-ci: »Regulatorem władania ziemią w Polsce w myśl art. 1-go będzie P a ń s t w o, które w tym celu musi rozporządzać dostateczną ilością ziemi dla kolonizacji i parcelacji«.
- art. 16-ty: »Wykonanie czynne reformy rolnej należy wyłącznie do P a ń s t w a.

W ustawie z dnia 15. lipca 1920 o wykonaniu reformy rolnej pominięto zupełnie milczeniem wszelką akcję pry-



watną lub przez instytucje społeczne i cała ustawa ani słowkiem nie wspomina o innej drodze do ziemi, aniżeli przez Państwo. Widocznie przekonano się, że ta droga sama nie prowadzi do celu i skutkiem tego powyższemi rozporządzeniami stworzono całkiem nowe — obok ustawy obowiązujące — prawo przewłaszczenia dla prywatnych, t. zw. społecznych instytucji parcelacyjnych, które to prawo pod pozorem proceduralnego przepisu de facto całą materję prawną przewłaszczenia przejmuje i z natury rzeczy ją z czasem tak zaabsorbuje, że postępowanie przed prywatnemi instytucjami parcelacyjnemi stanie się regułą, a postępowanie przed Urzędami wyżej opisane tylko wyjątkiem. Temsamem stanie się wyjątkiem prawo materialne ogłoszone, a obowiązować będą nie ogłoszone nigdzie, albo w bardzo niedostępny sposób (w Dzienniku Urzędowym G. U. Z., którego mimo zamówienia nikt otrzymać nie może) przepisy.

Mamy tu więc podobne zjawisko, jakie z Rzymskiego Prawa jest znane, że obok *jus civile*, tworzonych ustawami, powstaje oparte na magistralnych edyktach *jus honorarium*, tylko z tą różnicą, że pretor rzymski, wykonując swój *jus edicendi*, musiał te edykty ogłaszać, podczas gdy u nas będą się kryły jako po części poufne rozporządzenia i niepokoiły ludność zainteresowaną obrotem ziemią, wywołując zachwianie zupełne poczucia prawa. To nowe »prawo«, to *jus honorarium*, owoc niepewności, którą niejasne przepisy prawne o ochronie ziemią stworzyły, daje monopol prywatnym instytucjom parcelacyjnym, będącym w stałym kontakcie z delegatem Urzędu Ziemskiego. Do nich, jako do prywatnych instytucyj strony, które je placą, mają łatwiejszy aniżeli do urzędów dostęp, z natury rzeczy więc przyciągną wszystkie przewłaszczenia, połączone z podziałem nieruchomości ziemskiej. Stanie się to mimo, że różnica w postępowaniu jest pozornie nieznaczna: Przy postępowaniu na zasadzie rozporządzenia Rady Ministrów strona idzie do Urzędu Ziemskiego, zaś przy postępowaniu przed instytucją parcelacyjną prywatną, Urząd Ziemski idzie do strony, a mianowicie delegat wyznaczony przez Główny Urząd Ziemski musi być (§ 4-ty c)) zaproszony na każde po-

siedzenie Rady Nadzorczej tej prywatnej instytucji lub organu, które decyduje o planie i warunkach parcelacji, o cenie sprzedaży i nabyciu, o kategoriach nabywców, a delegat ten, tam podpisując protokół (§ 5-ty, al. 2), udziela wymagane ustawą zatwierdzenie umowy kupna-sprzedaży. Przywilejem jest, że »podpisanie protokołu z odnośną uchwałą tego organu przez delegata G. U. Z. zastępuje zatwierdzenie danego planu i warunków parcelacji przez Główny Urząd Ziemski«, a ponieważ wedle art. 2-go rozporządzenia Rady Ministrów z 1. września 1919, Dz. Ust. Nr. 73, poz. 428, al. e), »nie wymagają zezwolenia umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości ziemskich, gdy podziału dokonywują instytucje państwowe lub przez Państwo upoważnione«, temsamem, w razie oddania sprawy instytucji prywatnej, cały tok postępowania odbywa się wewnątrz tej instytucji na posiedzeniu Rady Nadzorczej (in camera caritatis) tak dalece, że nawet delegat Głównego Urzędu Ziemskiego ma środek prawny — sprzeciw — przeciw uchwale prywatnej instytucji (§ 5-ty, al. 2), która temsamem dostaje charakter władzy orzekającej. Skutkiem tego przesunięcia postępowania in cameram caritatis przestaje obowiązywać publicznie ogłoszone ustawy i rozporządzenia, a zaczynają obowiązywać tajne instrukcje<sup>1)</sup>, niekiedy nawet tylko ustnie udzielane, np. co do ceny, co naturalnie może być powodem najrozmaitszych nieporozumień i nie licuje z powagą administracji praworządneho Państwa. Nawet dla postępowania w Urzędach jest w okólniku z 13. września 1919, Nr. 6.927, ogłoszonym tylko w Dzienniku Urzędowym t. I, str. 130, a zatem szerszej publiczności, niedostępnym, szereg ważkich przepisów: np.: »Czy cena ziemi, żądana przy parcelacyjnej sprzedaży nie jest spekulacyjnie wygórowaną, oceniać mają organy, udzielające zezwoleń stosownie do warunków lokalnych. Naogół cena nie powinna znacznie przekraczać podwójnej wysokości ceny przedwojennej«. Dla postępowania przed instytucją społeczną można naturalnie dać

<sup>1)</sup> Rozporządzenie Prezesa G. U. Z. z 22 października 1919, Monitor 231 (Jaworski IV A., str. 20) § 4: »Prywatna instytucja parcelacyjna jest obowiązana: a) stosować się nie tylko do przepisów ustawowych, ale także do instrukcji i wskazówek otrzymanych od G. U. Z.«



ustnie lub w tajnych instrukcjach delegatowi jeszcze konkretniejsze przepisy, a ponieważ usuwa się to zupełnie od kontroli publicznej i nikt nie wie, jak daleko sięgają tajne instrukcje, na które prywatne instytucje, traktujące ze stronami i pieniądze zainteresowane, się powołują i czy rzekoma instrukcja jest wogóle prawdziwą, powstaje całkiem nowe pole do popisu — nie dla urzędu ani instytucji, lecz dla prywatnego spekulanta ziemią, którego właśnie ustawodawstwo o wywłaszczeniu chciało usunąć.

Nasza przedwojenna polityka parcelacyjna (Brzeski l. cit., str. 38) miała dwa główne cele: *negatywny*, polegający na wyeliminowaniu z parcelacji pośrednictwa prywatnego, i *pozytywny*, czyli zużytkowanie parcelacji dla poprawy ustroju agrarnego. Otóż co do tego negatywnego celu Brzeski wywodzi:

»Nieprzychylnie stanowisko wobec pośrednictwa parcelacyjnego uzasadnić można bądź nadużyciami, popełnionymi przez pośredników, bądź też takim ich działaniem, które nie będąc nadużyciem karnym lub administracyjnym, musi być jednak skwalifikowane jako szkodliwe z punktu widzenia interesu publicznego. Przeciw stosowaniu wobec pośrednictwa środków karnych lub administracyjnych, nie można w zasadzie nic zarzucić, dyskusja obracać się może tylko co do wyboru środków i ich doniosłości, opierając się na indywidualnej, rozmaitej ocenie materiału faktycznego. Trzeba jednak tutaj zastrzec się, że z powodu możliwych nadużyć niepodobna potępiać każdego pośrednictwa wogóle i motywować tem ograniczenia wolnego obrotu (ustawa würtemburska, bawarska)... Pośrednictwo ułatwia i umożliwia przyście parcelacji do skutku i jako takie jest uzasadnione: coprawda, nadaje ono z reguły parcelacji kierunek niekorzystny, starając się o podbicie cen w górę, a w dalszej konsekwencji o parcelację w najdrobniejszych częściach i całkowitą«.

Przy każdej akcji parcelacyjnej najgłówniejszem niebezpieczeństwem jest pośrednik. *Sering* (l. cit. II. 86) stwierdza, że w pierwszych latach działania pruskiej Komisji Generalnej najgorsze doświadczenia porobiono z pośrednikami (*Agenten untersten Ranges, Güterschlächter*). Oni żądali ogromnych prowizji, pędzili cenę ziemi w górę, doprowadzili do osadnictwa ludzi bez funduszy, wprowadzali władze w błąd co do wypłacalności nabywców i co do ich siły finansowej dla zaprowadzenia gospodarstwa.

Jeśli takie doświadczenia robiły sprężyste władze pruskie, to można sobie wyobrazić, jak mało odporną będzie pod tym względem nasza administracja. Wszyscy nasi autorowie stwierdzają szkodliwość pośredników prywatnych. (Np. *Ludkiewicz*: Kwestja rolna w Galicji. *Ludkiewicz*: Zadania naszej polityki agrarnej. *Buzek*: Administracja gospodarstwa społecznego. *Grabski*: Referat w sprawie parcelacji). Wszyscy też nasi autorowie, a zwłaszcza *Grabski*, żądali ustawy krepującej wolny obrót ziemią (który w Galicji był od ustawy z 1. listopada 1868 nieograniczony). Projekt takiej ustawy, przez *Grabskiego* opracowany, wymagał zatwierdzenia każdego kontraktu kupna-sprzedaży ziemi powodującego podział posiadłości ziemskiej, ponad 3 ha obszaru mającej, i przewidywał odmowę zatwierdzenia z powodu wyraźnych znamion lichwy w zawartych umowach przedwstępnych.

Celem tego ustawodawstwa ograniczającego ma być także wyeliminowanie pośredników, którzy wywołują zwyżkę cen.

Tymczasem nasze ustawodawstwo, względnie powyżej naszkicowane nowe tajne jus honorarium, stwarzając monopol dla instytucji parcelacyjnych w zamiarze ukrócenia tych ujemnych stron pośrednictwa przy parcelacji, doprowadziło do wprost odmiennego wyniku, a mianowicie do zapędzenia wszystkich, którym wywłaszczenie grozi, w objęcia spekulantów i prywatnych pośredników, z pominięciem, lub tylko pozornem używaniem instytucji parcelacyjnych jako płaszczyka do zlegalizowania bezprawia. Napiętnowana przez *Brzeskiego* tendencja pośrednika do podbicia cen w górę trwa dalej, tylko z tą różnicą, że mając wobec właściciela w tajnym ustawodawstwie dobry środek do obniżenia ceny w rękę, pośrednik podbija ceny tylko w stosunku do chłopca, czyli, że różnica między wymuszoną na właściciela niską cenę a uzyskaną od chłopca wygórowaną cenę dostaje się do kieszeni pośrednika.

Mamy więc tu podobne zjawisko, jakie *Brodowski* (l. cit., str. 48) stwierdza przy rosyjskim Banku Włościańskim przed udzieleniem (1895 r.) mu prawa nabywania na własny rachunek majątków ziemskich dla celów parcelacji. »Obrót



ziemią odbywał się w warunkach wysoce nienormalnych: ziemia większej własności z rąk odwiecznie posiadającej ją rolniczej warstwy ludności dostała się po cenach sztucznie obniżonych do rąk spekulantów i dopiero od nich po cenie wysoce wykombinowanej przechodziła do drobnych rolników«. Tak samo o okresie, gdy po wojnie japońskiej i skutkiem rozruchów agrarnych posiadacze ziemscy zaczęli likwidować swoją własność, Brzowski pisze (l. cit., str. 55): »to natychmiast uruchomiło armję spekulantów; setki drapieżnych rąk wyciągało się po ziemię oddawaną za bezcen handlarzom, przekupniom ziemi. W interesie Państwa leżało wystąpić samemu w charakterze nabywcy niespekulacyjnego, by nabyte grunty użytkować dla zamierzonej przebudowy ustroju rolnego. Oczywiście, do tego zadania nikt lepiej nad Bank Włociański nadawać się nie mógł«.

Z tego widzimy, jak niebezpieczne dla celów reformy rolnej jest dopuszczenie do obrotu ziemią spekulantów i pośredników.

Brzeski rozróżnia co do rodzaju interesu prawnego trzy typy pośrednictwa: 1) pośrednik nieangażowany w interesie samym (faktor), 2) pośrednik z gwarancją, który właścicielowi gwarantuje uzyskanie pewnej minimalnej ceny i za to ma znaczny udział w zysku, 3) pośrednik na własny rachunek, który kupuje majątek w celu detalicznej rozsprzedaży, a zatem cały zysk dla siebie zatrzymuje.

Trzeci typ Brzeski uważa za najwięcej ryzykowny, albowiem taki pośrednik nie może gospodarstwa na serjo prowadzić i operując w znacznej części kapitałem pożyczonym, a wysoko oprocentowanym, nie może niekorzystnej konjunktury przetrzymać.

Co do osoby pośrednika, Brzeski rozróżnia prywatnego pośrednika, spółki nabywców, prywatne instytucje i instytucje publiczne (krajowa instytucja pośrednictwa parcelacyjnego), którą to ostatnią Brzeski uważa za najtrudniejszą do zrealizowania.

Otóż nasze ustawodawstwo przewłaszczeniowe daje prywatnym instytucjom monopol w pośrednictwie parcela-

cyjnym, a to wśród trzech typów Brzeskiego typowi drugiemu, t. j. pośrednikowi z gwarancją.

Monopol ten, spowodowany wyżej opisanem uprzywilejowaniem przy uzyskaniu zatwierdzenia umów prawnych kupna-sprzedaży, nie doprowadzi jednak do wyeliminowania tak ujemnie scharakteryzowanego prywatnego pośrednika, przeciwnie, dodaje mu pod bezpiecznem schronieniem monopolistycznej instytucji wszystkie przywileje do wykorzystania bezwzględnego koniunktury zwykłej i to w dwojakim kierunku, to jest podbijanie cen kupna wobec chłopca (który przy ustawowej parcelacji reformy agrarnej może spodziewać się tylko nieznaczącej przestrzeni gruntu, a przy dobrowolnej parcelacji może nabyć więcej, o ile dobrze zapłaci), a zniżanie ceny sprzedaży wobec właściciela (który pod grozą wywłaszczenia niemal bezpłatnego i pod grozą rzekomo niskiej ceny w tajnych instrukcjach rządowych zgadza się na sprzedaż gruntów ponadmaksymalnych lub nieprawidłowo zagospodarowanych, lub podczas wojny nabytych i t. p. za bezcen). Wszystkie ujemne skutki monopolu<sup>1)</sup> występują tu zatem w jaskrawem świetle, a ponadto dając instytucjom rentę monopolową<sup>2)</sup>, zapędza monopol tych, którzy tej renty płacić nie chcą lub nie potrzebują, do wyzwolenia się z pod monopolu w drodze ukrytej, zapędza ich więc do prywatnych pośredników, którzy dają właścicielowi możność wyzyskania samemu korzyści wysokiej koniunktury, a tem samem to nowe ustawodawstwo forytuje dziką parcelację, dla której zniesienie było stworzone.

Do ujemnych, przez Brzeskiego naszkicowanych

---

<sup>1)</sup> Dr. Eugen von Philippovich — Grundriss der politischen Oekonomie, 3-te Aufl. I Bd. Freiburg, 1899; str. 184. Da das Monopol keine Sicherheit gewährt, dass die nachteiligen Folgen der freien Konkurrenz vermieden werden, ist es an sich ebenso nachteilig, ja wegen der zweifellos gegebenen Gelegenheit einseitiger Interessenwahrung sogar nachteiliger als die freie Konkurrenz.

<sup>2)</sup> Ibid. str. 280: Monopoleinkommen sind eine durch die Monopolstellung bewirkte Einkommenhöhe, welche das durchschnittliche Einkommen der betreffenden Art übersteigen. Sie sind die Folge eines rechtlichen Schutzes der Ausschliesslichkeit der Stellung und werden als Renteneinkommen bezeichnet.



właściwości prywatnego pośrednika (poza instytucjami prywatnymi) przyłącza się teraz jeszcze nieznaną przed wojną towarzyszącą zjawiska parcelacyjnego, działacz polityczny, który wyzyskuje tajne wpływy poprzednio nieznaną. Działacz ten w oczach interesantów, obdarzony znajomością tajnych instrukcji, nadającej mu także charakter monopolowy, straszy właściciela, rzekomo już zadecydowanym przy wielkim ołtarzu wywłaszczeniem po połowie ceny jego majątku, straszy go rzekomą niską ceną, w tajnych instrukcjach oznaczoną, straszy chłopca tajną instrukcją, wedle której przy rządowej parcelacji albo wogóle nic, albo mniej ziemi, albo po wyższej tylko cenie ziemię dostanie — i naturalnie wobec tego, że to rzekome *jus honorarium* (lucus a non lucendo), na których istnienie działacz się powołuje, nie jest nigdzie ogłoszone, osiąga jego »działalność« zwykle pożądaną skutek.

To postępowanie złączonych z działaczami pośredników parcelacji nosi wszelkie znamiona zbrodni oszustwa — podstępne przedstawienie nieistniejących instrukcji, korzystanie z błędu lub niewiedomości ustawowych przepisów, szkodę we własności przez sprzedaż za niższą cenę lub niepotrzebne pozbycie się ziemi — względnie zbrodni wymuszenia — zagrożenie naruszeniem na własności (niska cena wykupu) i wzbudzenie uzasadnionej obawy przez powołanie się na rzekome uchwały lub tajne instrukcje, lub wpływy polityków co do grożącego wywłaszczenia.

W miarę dalszego rozwoju nowego i nieogłoszonego *jus honorarium*, zbrodnie te staną się coraz częstsze, tak Władze Ziemskie, jak i instytucje społeczne będą wobec nich bezsilne i tracą zupełnie zaufanie społeczeństwa, skutkiem czego równorzędnie z tajnym ustawodawstwem wzmóże się dzika parcelacja, której wyłączenie przecież było pierwotnym celem ustaw i rozporządzeń o przenoszeniu własności ziemskiej i tworzenia olbrzymiego aparatu biurokratycznego <sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Kludjusz Angerman l. cit, str. 6: »Ułatwienie parcelacji — to główne zadanie reformy agrarnej — winno być ujęte ze strony praktycznej z uniknięciem dziś powstałego biurokratycznego przebiegu. Kupno ziemi powinno być ułatwione i nieobciążone biurokratycznymi wymogami.

Słusznie Wygodziński (Wörterbuch der Volkswirtschaft I, str. 986) stwierdza: Der Güterhändler ist nicht Ursache, sondern ein Symptom der Krankheit.

Takimi samymi symptomami są wszystkie inne objawy dzisiejszego obrotu nieruchomościami, jak pozorne używanie instytucji społecznych do »zlegalizowania« pokątnych sprzedaży, sztuczne obniżenie ceny gruntu do odpowiadającej niepełna wartości jednego rocznego zbioru z tego gruntu. Ponieważ prawdziwa wartość ziemi znana jest tak sprzedającemu, jak i kupującemu, wynik jest ten, że albo różnica między wartością a ceną dostaje się w ręce inne niż ostatecznego nabywcy (np. pośrednika, działacza, pierwszego kupującego, który grunt z olbrzymim zyskiem odsprzedaje i t. p.), albo że zawiera się pozorne interesy, albo kupno za pozorną cenę, przyczem znów otwiera się szerokie pole dla wymuszenia i denuncjatorstwa, powstaje całkiem nowy typ jurysdykcji kautelarnej w kierunku zabezpieczenia uzyskania prawdziwej ceny kupna i określenia krytycznej chwili zatwierdzenia umowy przez Urząd Ziemski, względnie jego delegata. Że zachwianie poczucia prawa ma swoją przyczynę w tajnym ustawodawstwie Urzędu Ziemskiego w »instrukcjach i wskazówkach« (§ 4-ty a rozp.), tego najlepszym dowodem, że tylko wobec niego stosuje się znany z teologii akt samopomocy, t. zw. *compensatio occulta* (*extra-legalis*), natomiast wobec Władz skarbowych uważa się każdy w sumieniu za zobowiązanego do zgłoszenia prawdziwej uzyskanej rzeczywiście ceny, by Skarbu Państwa przy wymiarze opłat skarbowych nie ukrócić. Rejenci i adwokaci zasypani są pytaniami, jak to uczynić należy i najdziwniejsze pomysły restytucji wobec Skarbu Państwa (*non remittitur peccatum nisi restituatur ablatum* Aug. Ep. 153 c, 6 n 20) rodzą się na dowód, że w pojęciu »moralnem« stron nie chodzi o brak poczucia prawa, lecz o domniemany akt obrony przeciw t. zw. *necessitas quasi-extrema*, której ostatniem źródłem są tajne »instrukcje i wskazówki« (§ 4-ty a rozp.).

Dlatego tylko powrót do powszechnie uznanej zasady prawnej *ja w n e g o* postępowania i do *ja w n y c h*, ogłoszonych w Dzienniku Ustaw lub Monitorze przepisów, może uzdrowić stosunki przy obrocie nieruchomościami, który jest



koniecznością gospodarczą i żaden etatyzm ani żaden monopol parcelacyjny dla prywatnych instytucji tego obrotu nie potrafi usunąć.

Ponieważ przepisy o przewłaszczeniu wydane zostały w związku z przepisami o wywłaszczeniu dla ochrony reformy rolnej<sup>1)</sup>, jest jasne, że ich wypaczenie szkodzi w najwyższym stopniu samej reformie i dlatego należy to wypaczenie bezwzględnie zwalczać. Uznał to w całej pełni pierwszy Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego, Stefczyk, który w cytowanym okólniku pod 7) tak wypowiedział się:

»Rozporządzenie normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich oddaje w ręce organów wykonawczych decyzje w sprawach niezmiernie doniosłych dla życia gospodarczego, społecznego i narodowego w naszym Państwie. Decyzje te powinny być podejmowane z poczuciem wielkiej obywatelskiej odpowiedzialności i z tą żywą świadomością, że nie wolno zbyt skwapliwie podcinać i bezwzględnie krępować naturalnego rozwoju stosunków w dziedzinie obrotu ziemią, że trzeba stać na stanowisku uznania i ochrony prawa prywatnej własności, ale zarazem umieć przeciwdziałać tym wszystkim objawom, które polegają na bezwzględnej nadużywaniu i jednostronnym wykorzystaniu własności wbrew ogólnemu interesowi i z oczywistą szkodą dobra publicznego. Takiego umiejętnego wykonywania przepisów oczekuje społeczeństwo od powołanych do tego organów i mam nadzieję, że się nie zawiedzie«.

Zachodzi jeszcze pytanie, czy podług naszej ustawy rolnej poddanie większego obszaru parcelacji dobrowolnej wy-

---

<sup>1)</sup> Okólnik Głównego Urzędu Ziemskiego z 13 września 1919, Nr. 927 (Dziennik Urzędowy I, str. 130: »Celem rozporządzenia, normującego przenoszenie własności posiadłości ziemskich, jest przede wszystkim zapobieżenie dzikiej i spekulacyjnej parcelacji, jakoteż zawieraniu takich umów, któreby zmierzały do ukrywania większych obszarów ziemi od użycia na cele reformy rolnej, zapowiedzianej uchwałą Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919.

kluczy wywłaszczenie, czyli przymusowy wykup. Wykazaliśmy, że nasza ustawa rolna jest czysto etatystyczna, że ona zna tylko parcelację przez Państwo i nie wspomina nawet o dobrowolnej parcelacji. Natomiast ustawodawstwo o przewłaszczeniu dozwala dwa rodzaje parcelacji: prywatnej przez właściciela samego po uzyskaniu zezwolenia Okręgowego Urzędu Ziemskiego i przez instytucje społeczne, gdzie O. U. Z. udziela zezwolenia przez swego delegata. Ponieważ celem reformy rolnej jest (§ 1-y uchwały): 1) »tworzenie nowych gospodarstw drogą kolonizacji«; 2) »powiększenie istniejących karłowatych do rozmiaru samodzielnych jednostek gospodarczych«; 3) »tworzenie gospodarstw drobnych dla produkcji ogrodniczo-warzywnej« i 4) »tworzenie kolonii i ogrodów robotniczych i urzędniczych« podmiejskich, mogłoby wydawać się, że skoro ten cel osiąga się w konkretnym wypadku przez prywatną parcelację, to wywłaszczenie jest wykluczone. Tymczasem tak nie jest. Już określenie w tym § 1-ym charakteru nowo powstać mających gospodarstw (»drobnych«, »karłowatych«, »robotniczych«, »urzędniczych«) wskazuje, że tylko odpowiadająca tym wymogom parcelacja jest dozwolona, a zatem, jeśli w drodze prywatnej parcelacji za zgodą wprawdzie Władz Ziemskich tworzono lub powiększono inne typy gospodarstw, to mimo tej parcelacji prywatnej dopuszczone jest wywłaszczenie podług zasad ustawy. Ale nadto te nowo powstać mające podług ustawy rolnej gospodarstwa muszą mieć omówiony, powyżej str. 110 ściśle przepisany, odmienny od własności prywatnej charakter prawny, a mianowicie (art. 33), muszą być przez 25 lat niepodzielne (al. 1) i niesprzedajne (al. 2). Tego rodzaju prawnie ograniczonych gospodarstw w drodze prywatnej parcelacji tworzyć wedle naszych ustaw cywilnych nie można, gdyż nawet w razie umownego zawarowania tych ograniczeń, one nie byłyby prawnie obowiązujące z taką precyzją, jak powyższe ustawowo nałożone, gdyż § 612 kod. cyw. względem nieruchomości dozwala tylko ograniczenie na jeden wypadek zmiany własności, o ile nie chodzi o jeszcze nieurodzonych w chwili aktu prawnego nabywców, a § 614 każe interpretować każde ograniczenie ścieśniająco, tak, ażeby swoboda roz-



porządzenia własnością była jaknajmniej skrepowana. Wszystkie przepisy naszego prawa cywilnego są orjentowane w kierunku największej swobody własności prywatnej, a ustawa rolna chce przeciwnie doprowadzić do gospodarstw włościńskich związanych, a ponieważ ustawa rolna wychodziła z założenia wyłącznego Etatyzmu i nie przewidziała parcelacji umownej, nie dostosowała też artykułu 33, tworzącego nowy typ prawa własności (nazwaliliśmy ją powyżej: warunkowa własność) do umownej parcelacji. Wobec tego przy umownej parcelacji nie mógłby chłop bezdzietny na przyszłość pozbawić swych spadkobierców podziału gruntu inaczej, niż tylko co do pierwszego tych spadkobierców; w razie tegoż śmierci przed upływem 25 lat grunt staje się znów podzielnym bez względu na zainstabulowany kontrakt kupna z ową klauzulą, podczas gdy nabyty podług ustawy w drodze parcelacji rządowej grunt będzie zawsze conajmniej przez 25 lat niepodzielny, gdyż przepis kod. cyw. co do niego jest przez ustawę rolną zniesiony (*lex posterior derogat priori*). Dlatego też nawet jeśli właściciel nieruchomości oddał ją społecznej instytucji do rozparcelowania, może Okręgowy Urząd Ziemski wdrożyć jej wywłaszczenie.

Postulat prof. B u j a k a <sup>1)</sup> »każdemu właścicielowi większego majątku powinno być wolno do pewnego czasu albo rozsprzedać resztę obszaru, albo ją podzielić między dzieci albo krewnych« (str. 51), nie został więc ziszczoney.

Rzecz prosta, że wdrożenie wywłaszczenia, zgłoszonego do parcelacji w instytucji społecznej majątku może nastąpić tylko do chwili, kiedy Główny Urząd Ziemski przez swojego delegata zatwierdzi projekt, względnie plan parcelacyjny podług §§ 4-go i 5-go rozporządzenia z 22. października 1919, *Monitor* Nr. 231 (Jaworski IV A., str. 20), gdyż od tej chwili wobec dewolucji i substytucji w organizmie Urzędów Ziemskich (poniżej str. 172), Okręgowy Urząd Ziemski już nie może przed Okręgową Komisją Ziemską wystąpić z wnioskiem na powzięcie »uchwały« po myśli art. szóstego ustawy rolnej.

---

<sup>1)</sup> Dr. Franciszek B u j a k: *O podziale ziemi*. Kraków, 1918.

W stosunku do właściciela nieruchomości parcelacja przez instytucję społeczną daje tę przewagę korzyści, że otrzymuje on pełną cenę i gotówkę w tych ograniczonych rozmiarach, do których »instrukcje i wskazówki« (§ 4-ty a)) ją dopuszczają, podczas gdy przy ustawowem wywłaszczeniu (przymusowy wykup), otrzymuje on tylko połowę ceny, uszczuploną dodatkiem na fundusz inwalidów i nie w gotówce, lecz w tymczasowych pokwitowaniach.

W stosunku do nabywcy ziemi korzyści parcelanta są przeważające, otrzymuje on tu bowiem pełną i nieograniczoną własność kolonji, podczas gdy przy rządowej parcelacji ma on tylko prawo kolona, czyli warunkową własność — *dominium revocabile* — a widzieliśmy powyżej, że nawet umowne przy parcelacji przez instytucję nałożone i zabezpieczone hipoteką ograniczenia nie mogą nigdy mieć tych rygorów i tej niepewności, co prawo parcelanta przy rządowej parcelacji.



## WŁADZE ZIEMSKIE I TOK POSTĘPOWANIA.

### ORGANIZACJA WŁADZ ZIEMSKICH.

Ustrój obecny Urzędów Ziemskich pochodzi z ustroju władz włościańskich byłego zaboru rosyjskiego i jest do nich zbliżony. Skutkiem tego powstała dla Kongresówki pewna »ciągłość organizacyjna« i wszystkie sprawy, rozpoczęte przez Urzędy rosyjskie, mogły być zakończone przez nowopowstałe polskie Urzędy Ziemskie. Także w b. zaborze niemieckim jest pewna ciągłość wobec nawiązania wyższych władz ziemskich do b. Pruskiej Komisji Generalnej, oraz Państwowej Komisji Generalnej w Poznaniu i do Urzędu osadniczego w Poznaniu (art. 34-ty, ust. org. rozp. Rady Min. z 20. grudnia 1920, Monitor Nr. 4, 21).

Natomiast dla b. zaboru austriackiego i niemieckiego co do niższych instancji, Urzędy te są zupełną nowością. Jedyne tylko w sprawach przewłaszczenia (zezwoleń na zmianę własności gruntów), było pewne oparcie w b. zaborze austriackim na krajowych komisjach dla obrotu ziemią na podstawie cesarskiego rozporządzenia z 9. sierpnia 1915, Dz. u. p. Nr. 234, tamże (we Lwowie i w Krakowie) istniejących.

Dla wszystkich trzech zaborów jednak n a z w a »Z i e m s k i« nic nie mówi, a raczej nawet wprowadza w błąd. Albowiem obecne Urzędy Ziemskie, których głównem zadaniem jest przeprowadzenie reformy rolnej, nie mają nic wspólnego z tem, co w dawnej Polsce terminologia »z i e m s k i« ozna-

cząca. Ziemią nazywały się w Polsce części, na które województwo jest podzielone (Linde t. I, str. 1.057). Była to zatem terminologia terytorjalna. Prócz tego, a nawet głównie, terminologia »ziemski« oznaczała tyle, co szlachecki. »Szlachta po wsiach i majątnościach mieszkająca nazywała się ziemianie, a ich osiadłości dziedziczne, dobra ziemskie« (Linde t. I, str. 1.058). Sądy Ziemskie (judicia terrestria) były sądami szlachty osiadłej, mającej dobra ziemskie. W tych Sądach Ziemskich załatwiała się wszelkie sprawy cywilne i graniczne między szlachtą samą lub szlachtą i duchownymi, wszelkie umowy dotyczące dóbr ziemskich (terrestria — szlacheckie, rycerskie) wszelkim transakcjom, donacjom, testamentem i t. p., tyczącym się tych dóbr, tylko Sąd Ziemski nadawał sankcję publiczną. (Oktaw Pietruski i Lucjan Tatomir, przedmowa do A. G. Z. tom I). Jedynie tylko »akta ziemskie«, t. j. akta zapisane w Sądach Ziemskich) posiadały moc wieczystą (perpetuitas), dlatego zapis ze Sądów grodzkich musiał być przeniesiony do ksiąg Sądów Ziemskich, ażeby mieć walor, z wyjątkiem Wielkopolski, gdzie także Sądy grodzkie przyjmowały zapisy o nieruchomości szlachecką. Każde województwo, każda ziemia i nawet wiele powiatów, miały swój Sąd Ziemski. Sądy te nie urzędowały ciągle, lecz zjeżdżały się na kadencje (cztery do sześciu razy w roku). Sąd Ziemski był zatem istotnie sądem szlacheckim — *judicium nobilitatis* — *das adelige Landgericht*. To też po rozporządzeniu zaborze austriackim w miejsce sądów grodzkich i ziemskich — t. zw. »Sądy szlacheckie« we Lwowie, Tarnowie i Stanisławowie. Wyraz »ziemski« zapożyczyli potem z prawa polskiego Rosjanie i tworząc samorząd lokalny, nazwali sejmiki powiatowe i gubernjalne zebrania »ziemskimi«, a całokształt instytucji »Ziemstwem«. Nie można więc twierdzić, ażeby był szczęśliwy pomysł nazwania urzędów dla przeprowadzenia reformy rolnej urzędami »ziemkimi«.

Wobec tego, że nasze Urzędy Ziemskie wyszły z ustroju rosyjskich władz włościańskich, musimy dla zrozumienia ich kompetencji ogólnej w krótkości streścić rosyjskie ustawodaw-



stwo włościańskie, co czynimy podług prac Janickiego<sup>1)</sup> i Brodowskiego<sup>2)</sup>).

»Ukazy z r. 1864 i 1866 o uwłaszczeniu włościan i mieszczan-rolników zastrzegły dla nich prawo zupełnej, lecz ograniczonej własności gruntów. Pojęcie własności zupełnej wyjaśniały w tym duchu, iż grunta, nadane włościanom, »zwolnione zostają od wszelkich ciężących na nich do tego czasu obowiązków na rzecz osób trzecich«. Natomiast prawo dowolnego rozporządzania własnością, nabytą na mocy ukazów, ulegało następującym ograniczeniom: a) dom i zabudowania gospodarskie, znajdujące się w osadzie, nie mogą być oddzielnie od gruntów ani obciążone, ani aljenowane; b) tylko sami włościanie będą mieli prawo brać w zastaw i nabywać osady, które z mocy ukazu na własność ich przechodzą«. Przepisy późniejsze ustaliły: 1) iż niewłościanin, otrzymawszy w drodze dziedziczenia z prawa, testamentu lub darowizny na wypadek śmierci — osadę i grunt włościański, winien w ciągu roku od daty otwarcia spadku lub otrzymania daru sprzedać otrzymany majątek włościaninowi; 2) że wierzycielami i zastawobiorcami włościan mogą być osoby wszelkich powołań i stanów, lecz w razie, gdyby osada włościańska miała ulec sprzedaży za długi, to nabywać ją z licytacji może tylko włościanin; 3) w przedmiocie podzielności osad włościańskich orzekają przepisy, iż nie mogą być te osady dzielone na części mniejsze nad sześć morgów miary nowopolskiej.

Dokumentami potwierdzającymi prawo własności, nabytej mocą ukazów 1864 i 1866 r., stały się tabela likwidacyjna lub akt n a d a w c z y. Różnica pomiędzy tabelą likwidacyjną i aktem nadawczym jest ta, iż pierwsza sporządzana bywa dla wsi, należących do majątków prywatnych, donacyjnych i instytucyjnych, czyli tych, za które właściciel otrzymał wynagrodzenie likwidacyjne; akt zaś nadawczy sporządzony był dla wsi skarbowych. Dokumenty te stanowiły tytuł własności, oczywiście tylko dla tych pierwszych posiadaczy; późniejsze zmiany własności, wskutek sprzedaży lub spadkobrania, nie są w tabelach likwidacyjnych i aktach nadawczych adnotowane i późniejsi posiadacze wyprowadzają swój tytuł własności z kontraktów i aktów stwierdzających nabycie osady drogą kupna lub spadku.

Prawo z dnia 11 czerwca 1891 roku utrzymało zasadę ukazu 1864 roku, wyłączającą własność włościańską ukazową ze swobodnego obiegu dóbr, celem zachowania jej w rękach włościan lub osób, zajmujących się rolnictwem, z wyjątkiem żydów.

---

<sup>1)</sup> Janicki Stanisław: Stosunki rolnicze Królestwa Kongresowego. Warszawa, 1918.

<sup>2)</sup> Brodowski Feliks: Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskiem, 1864—1917. Warszawa, 1919.

Dla gubernji Królestwa Polskiego ostatecznie przepisy były następujące, według Zbioru praw Cesarstwa Rosyjskiego:

Nabywać osady i grunty włościańskie na własność, tudzież brać je w zastaw lub dzierżawę, dozwala się tylko: 1) włościanom i mieszczanom-rolnikom gubernji Królestwa Polskiego, zapisanym do tabeli likwidacyjnych i aktów nadawczych, oraz zstępnym tychże; 2) innym mieszkańcom pomienionych gubernij, uznawanych za włościan lub mieszczan-rolników; 3) osobom, urodzonym w innych miejscowościach Cesarstwa, należącym do stanu włościańskiego. Z liczby mieszkańców Królestwa, za włościan i mieszczan-rolników mogą być uznawane takie osoby, w poddaństwie rosyjskiem będące, które trudnią się rolnictwem i innymi robotami, mającemi bezpośredni związek z gospodarstwem rolnem. Żydom zabrania się nabywać osady i grunty włościańskie na własność, dzierżawić je lub posiadać tytułem zastawu; zabrania się im wszelkiego oddzielnego od prawa własności posiadania rzeczonych majątków i użytkowania z nich w jakiegokolwiek formie i na jakiegokolwiek przez prawa miejscowe dozwolonych zasadach, tudzież zawiadywania temi majątkami w charakterze pełnomocników lub administratorów. Świadectwa, stwierdzające prawo do nabycia i wzięcia w zastaw osad i gruntów włościańskich, wydaje komisarz włościański. Nadzór nad wykonaniem przepisów powyższych powierza się Urzędowi do Spraw Włościańskich. Wszystkie przytoczone ograniczenia tyczyły się wyłącznie własności, którą włościanie i mieszczanie-rolnicy nabyli na mocy ukazów o uwłaszczeniu, wszelkiej zaś innej własności ziemskiej, bądź większej, bądź drobnej szlachty, bądź tychże włościan, lecz składające się z gruntów nieukazowych — zgoła się nie tyczą. Natomiast grunty włościańskie ukazowe, na równi z wszelkiemi innymi, mogą ulec wywłaszczeniu trybem ogólnym na mocy rozporządzenia Rządu na potrzeby Państwa, lub na użytek publiczny.

Charakterystyka kompetencji rosyjskich władz włościańskich była następująca: 1) występowały w charakterze władz agrarnych; 2) zatwierdzały wszystkie cywilno-prawne czynności włościan, w szczególności umowy dobrowolne, dotyczące zamiany gruntów ukazowych, podziału wspólnot gruntowych, regulacji, względnie likwidacji służebności; 3) były obdarzone władzą sądową, i jurysdykcji ich ulegały sprawy, mające za przedmiot spory cywilno-prawne, dotyczące gruntów ukazowych i służebności; 4) funkcje administracyjno-policyjne (uchylanie uchwał gminnych i gromadzkich, nadzór nad kasami gminnymi i t. d.); 5) funkcje opiekunów w stanie włościańskiego, aby włościanom w stosunkach z osobami innych stanów nie działa się krzywda.

Ostatecznie ukształtowanie się organizacji rosyjskich władz włościańskich było następujące: 1) Komisarze dla spraw włościańskich — po jednym w każdym powiecie; 2) Urzędy Gubernjalne dla Spraw Włościańskich w miastach gubernjalnych; 3) Urząd dla spraw włościań-



skich Gubernji Królestwa Polskiego — przy Wydziale Ziemskim Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w Petersburgu; 4) Minister Spraw Wewnętrznych; 5) II-gi Departament Senatu Rządzącego w Petersburgu, który miał rozpatrywać zażalenia na decyzje powyższych urzędów».

Podczas okupacji Państw Centralnych Rada Regencyjna przystąpiła do organizowania Urzędów Ziemskich, które później licznymi rozporządzeniami zreorganizowano, aż nareszcie po uchwaleniu ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich z 6. lipca 1920 i ustawy o reformie rolnej z 15. lipca 1920, uzyskały swój dzisiejszy ustrój. Skutkiem tego dzielimy zestawienie przepisów o Władzach Ziemskich na dwa czasokresy, a mianowicie przed ustawami lipcowymi i po tych ustawach:

### 1. Władze ziemskie przed ustawami lipcowymi 1920 r.

»Tymczasowa instrukcja ogólna dla urzędników ziemskich z 15. czerwca 1918, Nr. 72 Monitor, podpisana przez ministra rolnictwa *Dzierżbickiego* i »przepisy tymczasowe o Urzędach Ziemskich«, wydane przez Radę Regencyjną dnia 16. października 1918 (Dz. pr. Nr. 11, poz. 22), oraz »tymczasowa instrukcja ogólna dla Urzędów Ziemskich, działających na obszarach b. zaboru rosyjskiego z dnia 25. kwietnia 1919, Monitor Nr. 97 do 103«, ustanawiają *komisarzy* ziemskich jako organ wykonawczy, jako zaś władzę pierwszej instancji *Komisje* (Nie: Urzędy) *Ziemskie Okręgowe*<sup>1)</sup>, a jako drugą instancję Główną Komisję Ziemską pod przewodnictwem Ministra Rolnictwa. Do kompetencji ich należą sprawy *dawnych Rosyjskich Urzędów włościańskich* wszystkich stopni. Czynności byłych rosyjskich *komisarzy włościańskich* przechodzą na *komisarzy ziemskich*, czynności *Urzędów Gubernjalnych* do spraw włościańskich na *Komisje Ziemskie Okręgowe*, a czynności *Wydziału Ziemskiego Rosyjskiego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych* na *Główną Komi-*

<sup>1)</sup> Te Komisje miały całkiem inny charakter prawny i inną kompetencję, niż dzisiejsze; ustawy nazywają tamte dawne: »Komisją Ziemską Okręgową«, obecne zaś: »Okręgową Komisją Ziemską«. To przestawienie przymiotnika »Okręgową«, jest jedyną widoczną różnicą.

sję Ziemską, zaś czynności II-go Departamentu Senatu Rządzącego na Najwyższy Sąd. Rada Regencyjna utworzyła pięć Komisji Ziemskich Okręgowych: w Warszawie, Łodzi, Kielcach, Łomży i Lublinie, a w grudniu 1918 powiększono liczbę Komisji do siedmiu, dodając po jednej w Płocku i Siedlcach.

Postępowanie tych Komisji Ziemskich jest w Przepisach tymczasowych o Urzędach ziemskich tak unormowane, że Komisje rozstrzygają sprawę na posiedzeniach, albo a) publicznych (jawnych), lub b) gospodarczych (nie jawnych). Na posiedzeniach publicznych obowiązują postanowienia rosyjskiej procedury cywilnej, a mianowicie działu VI. 8 ustawy o postępowaniu sądowem cywilnem z roku 1864 w Sądach Okręgowych (art. 324 ss.). Wedle tych przepisów, rozprawa także w Sądzie I-ej instancji zaczyna się od »relacji sprawy« (art. 327) przez członka Sądu na zasadzie złożonych przez strony pism i dokumentów i ten referat może być ustny lub odczytany z notatki na piśmie. Dopiero po relacji sprawy, strony (wpierw powód, następnie pozwany) wyjaśniają swe żądania i dowody.

Rosyjska procedura (art. 330) wprawdzie nakazuje najpóźniej przy pierwszej ustnej rozprawie powołać wszystkie okoliczności i złożyć wszystkie dowody, mimo to nie ma zasady, że wszystkie okoliczności i dowody powództwa i obrony muszą być pod rygorem wykluczenia równocześnie przedstawione (t. zw. *Eventualmaxime*), bo spóźnienie powoduje tylko zwrot kosztów (art. 331), a nie prekluzję. Także w postępowaniu apelacyjnem *jus novorum* ma ograniczenie tylko co do żądania (art. 747 w skardze apelacyjnej nie mogą być zamieszczane żądania, które w Sądzie Okręgowym nie były zgłoszone), ale zresztą nowe twierdzenia i dowody są dopuszczalne i mają znów tylko wpływ na koszty apelacyjne, gdyż art. 776<sup>t</sup> przepisuje: »Jeżeli Sąd apelacyjny uzna, że wyrok Sądu Okręgowego zostaje uchylony wskutek przedstawienia przez apelującego takich nowych dowodów, które z jego winy nie były złożone w Sądzie Okręgowym, to apelujący może być pozbawiony prawa do zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego«.



»Przepisy tymczasowe« nazywają rozstrzygnięcia Komisji »decyzjami«, co jest wedle rosyjskiej procedury terminologią odpowiadającą austriackiej dla uchwał (art. 705 rozstrzygnięcia Sądu dotyczą bądź istoty sprawy, bądź też kwestji incydentalnych; w pierwszym wypadku zwą się wyrokami, a w ostatnim decyzjami incydentalnymi). W sprawach skomplikowanych przepisy tymczasowe pozwalają ogłoszenia na razie tylko sentencji, która zawiera krótką treść powyższej decyzji bez powodów i bez przedstawienia przedmiotu sprawy (stanu faktycznego).

Jako decyzje incydentalne wylicza art. 101 »Tymczasowej instrukcji dla urzędników ziemskich« następujące: 1) Co do właściwości Urzędu. 2) Decyzje, uwzględniające ekscepcje art. 571 procedury, t. j. a) niewłaściwości, b) litis pendens, c) brak legitymacji biernej, d) brak persona legitima standi in iudicio po stronie powoda, e) brak kaucji aktorskiej (zabezpieczenia powództwa); 3) oddalające żądanie wyłączenia członka komisji (pokrewieństwo, opiekuństwo, spadkobiercą); 4) w przedmiocie zwrotu zażaleń i skarg apelacyjnych; 5) w przedmiocie przywrócenia prawa do apelacji; 6) na pozwolenie postępowania. Późniejsze ustawodawstwo już nie wylicza decyzji incydentalnych, lecz uznaje każdą za incydentalną, która nie zawiera definitywnego załatwienia sprawy.

Porządek posiedzenia publicznego w Komisjach Ziemskich Okręgowych był wedle art. 91 »Tymczasowej instrukcji ogólnej dla urzędników ziemskich z 25. kwietnia 1919 (Monitor Nr. 97) następujący: 1) wywołanie sprawy; 2) sprawdzanie obecności osób wezwanych; 3) usunięcie świadków z sali obrad; 4) referat sprawy i dodatkowe wyjaśnienie komisarza ziemskiego; 5) wnioski stron w przedmiocie dowodów; 6) postępowanie dowodowe; 7) głosy stron; 8) opinja komisarza; 9) narada Komisji; 10) ogłoszenie decyzji.

Przy każdej Komisji Ziemskiej Okręgowej urzędował Inspektor Ziemski Okręgowy, mianowany przez Ministra Rolnictwa, który kierował działalnością komisarzy ziemskich i sprawował nad nimi nadzór techniczny.

Jako druga instancja fungowała Główna Komisja Ziemska, która rozstrzyga odwołania stron. Prezesem jej

był Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych, dodany jej był Główny Inspektor Ziemski. Postępowanie przed Główną Komisją było analogiczne do postępowania przed Okręgowymi Komisjami. Decyzje Głównej Komisji Ziemskiej były ostateczne i ulegały tylko zaskarżeniu do Sądu Najwyższego w wypadkach przewidzianych w ustawie o postępowaniu cywilnem dla zaskarżenia ostatecznych wyroków Sądów cywilnych (art. 792 i nast.). Orzeczenia Głównej Komisji Ziemskiej w sprawach decyzji incydentalnych nie podlegały zaskarżaniu do Sądu Najwyższego.

W związku z pocięciem uchwały Sejmowej z dnia 10. lipca 1919 w przedmiocie zasad reformy rolnej, utworzono ustawą z dnia 22. lipca 1919 Główny Urząd Ziemski przez wyłączenie wszystkich spraw związanych z przebudową ustroju rolnego z zakresu działania Ministerstwa Rolnictwa. Kompetencje Głównej i Okręgowych Komisji Ziemskich pozostały niezmienione i funkcjonowały dalej tylko z tą różnicą, że na czele Głównej Komisji Ziemskiej zamiast Ministra Rolnictwa, stanął Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego i że te Komisje zostały »wydzielone z zakresu działania Ministerstwa Rolnictwa i D. P., a włączone do zakresu działania Głównego Urzędu Ziemskiego (okólnik Nr. 42 z 3. września 1919, Nr. 6.554); rozporządzenie Rady Ministrów z 5. września 1919 formalnie przekazało Głównemu Urzędowi Ziemskiemu Główną Komisję Ziemską wraz z Komisjami Ziemskimi Okręgowymi.

Art. 6-ty przepisów przejściowych do ustawy postępowania cywilnego, wydanych przez Tymczasową Radę Stanu Królestwa Polskiego dnia 18. lipca 1917, rozporządza: »Sprawy sporne, które ulegały jurysdykcji komisarzy<sup>1)</sup> dla spraw włościańskich, rozpoznawać będą Sądy cywilne stosownie do ich właściwości«. Skutkiem tego spory związane z prawem własności (spory graniczne, spory o użytkowanie serwitutów), nie należą do kompetencji Urzędów, względnie Komisji Ziemskich, lecz do Sądów cywilnych. W zaborze rosyjskim jest to nowość, ponieważ rosyjskie władze włościań-

<sup>1)</sup> Nie: Komisji.



skie także takie spory<sup>1)</sup> załatwiały odnośnie do gruntów ukazowych na podstawie stwierdzonego stanu posiadania z roku 1864 (data ukazu). Rada Ministrów w maju r. 1920 wydała nowe rozporządzenie, na mocy którego utworzono jeszcze cztery Komisje Ziemskie Okręgowe: w Radomiu, Kaliszu, Białymstoku i w Suwałkach. Nadto na ziemiach b. zaboru austriackiego utworzono Urzędy Delegatów Okręgowych Głównego Urzędu Ziemskiego w Krakowie, Przemyślu i Lwowie, a w 39 miastach powiatowych, wchodzących w skład tych okręgów, wyznaczono delegatów powiatowych.

## 2. Władze Ziemskie podług ustaw lipcowych:

Zasadniczą różnicą nowej ustawy o Urzędach Ziemskich jest:

a) Zmiana składu Komisji Okręgowych i Komisji Głównej<sup>2)</sup> przez wprowadzenie »bezołnych« (w Głównej Komisji Ziemskiej dwóch z pośród bezołnych robotników rolnych, w Okręgowej dwóch robotników rolnych), którzy przedtem przedstawiciele swoich<sup>3)</sup> w niej nie mieli, oraz zmiana stosunku liczbowego między przedstawicielami większej i małej własności, którzy przedtem byli w równej liczbie, obecnie zaś mała własność ma większość. Ponadto tych przedstawicieli do Głównej Komisji deleguje obecnie Sejm, a nie organizacje zawodowo-rolnicze.

b) Ustanowienie powiatowych i gminnych komisji jako ciała doradcze, które dotychczas nie istniały.

e) Odlączenie kompetencji Urzędów (Głównego

<sup>1)</sup> Poz. wyżej, str. 151.

<sup>2)</sup> Natomiast przez pomyłkę zapomniano uzgodnić skład Komisji Głównej ze zmienionym terytorjalnym zakresem działania, zostawiając »sędziego Sądu apelacyjnego«, podczas gdy wobec rozszerzenia jej kompetencji na całą Polskę, powinien tam zasiadać »sędzia Sądu Najwyższego«.

<sup>3)</sup> Także pruska literatura kolonizacyjna domagała się orzecznictwa co do wywłaszczenia przez »Leute ohne Ar und Halm«.

i Okręgowych) od kompetencji dotyczących Komisji (Głównej i Okręgowych), gdyż powstają Okręgowe Urzędy Ziemskie jako organy wykonawcze w sprawach reformy rolnej, podległe bezpośrednio Głównemu Urzędowi Ziemskiemu.

Według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 października r. b., Okręgowe Urzędy Ziemskie będą się znajdowały w dziesięciu miastach dawnej Kongresówki: w Warszawie, Łomży, Płocku, Piotrkowie, Kaliszu, Radomiu, Kielcach, Lublinie, Siedlcach, Białymstoku, oraz w trzech miastach Małopolski: Krakowie, Przemyślu i Lwowie, a w miejsce Urzędu Osadniczego w Poznaniu rozporządzeniem Rady Ministrów z 20. grudnia 1920 (Monitor Nr. 4, ex 1921) dwa Okręgowe Urzędy Ziemskie, a mianowicie jeden z siedzibą w Poznaniu, a drugi z siedzibą w miejscu urzędowania Wojewody Pomorskiego.

Obecnie jest Urzędów Ziemskich Okręgowych:

w Kongresówce . . . . .	10
w Małopolsce . . . . .	3
w Poznańskim . . . . .	2
Razem . . . . .	15

Urzędów Ziemskich powiatowych:

w Kongresówce . . . . .	83
w Małopolsce . . . . .	39
na Kresach . . . . .	3
Razem . . . . .	125

Ponieważ Główna Komisja Ziemska liczy 10-ciu członków, każda Okręgowa Komisja Ziemska liczy 9-ciu członków, a Powiatowa 11-tu członków, wynosi ogólna liczba członków Komisji Ziemskich 1.511 osób, a Gminne Komisje liczą razem około 63.000 członków.

Wedle rozporządzenia Głównego Urzędu Ziemskiego z dnia 11. listopada 1920, utworzono dla terenów królewskich stołecznych miast Krakowa i Lwowa »Grodzkie Komisje Ziemskie« z kompetencjami Powiatowych Komisji Ziemskich. To złączenie przymiotników »grodzki« i »ziemski« przy jednym



rzeczowniku bez spójnika jako równoznaczających, wywołuje wobec powyżej str. 149 podanych historycznych wyjaśnień zgrzyt, połączony niemal z fizycznym bólem.

Gminne Komisje Ziemskie, Powiatowe Komisje Ziemskie i Komisje szacunkowe, nie mają ani imperium, ani iurisdictionis. Gminne i Powiatowe są tylko ciałami doradczymi i różnią się od siebie tem, że Gminna Komisja funkcjonuje tylko przy czynnościach parcelacji i kolonizacji, podczas gdy Powiatowa także ma zakres działania przy nabywaniu gruntów przez Państwo. O tyle tylko wady w postępowaniu przed Powiatową Komisją mogą też oddziaływać na wadliwość całego postępowania, o ile ich opinia jest wedle ustawy warunkiem koniecznym do decyzji właściwych władz, a zatem tylko w tym wypadku, jeśli przymusowy wykup przeprowadzony zostaje na wniosek Powiatowej Komisji Ziemskiej (art. 6-ty ust. rol.), gdyż w takim razie, jeśli postępowanie przed Powiatową Komisją jest wadliwe (brak kompletu trzech rolników lub głosowanie osoby nie należącej do Komisji, wadliwe obsadzenie Komisji, np. brak przedstawiciela większej własności, albo przewodnictwo nieuprawnionej osoby), przez to także całe dalsze postępowanie jest z powodu wadliwości nieważne. Skoro Powiatowa Komisja Ziemska nie ma żadnego imperium ani iurisdictionis, nie istnieją też przeciw jej uchwałom żadne środki prawne (odwołanie, rekurs), bo jej uchwały są pozbawione wszelkiego prawnego znaczenia i mogą być conajwyżej w drodze zażalenia dyscyplinarnego (t. zw. Aufsichtsbeschwerde) skorygowane. W błąd wprowadzić może twierdzenie »Wydawnictwa Głównego Urzędu Ziemskiego Zeszyt drugi, p. t.: Prace Urzędów Ziemskich«, Bolesława Gilińskiego, str. 65:

»Aczkolwiek więc Komisje Ziemskie Powiatowe mają inny charakter niż Okręgowa i Główna, nie rozstrzygają bowiem sporów, nie są instancją sądzącą, lecz jedynie tylko ciałem doradczym, to jednak zakres ich działania jest bardzo duży i na cały bieg prac, związanych z wykonaniem reformy rolnej na terenie powiatu, mogą one duży wpływ wywierać«.

O takim »dużym« wpływie na cały bieg prac ustawa nie

nie wie<sup>1)</sup>), natomiast jest rzeczą pewną, że na bieg konkretnej sprawy może być wpływ faktyczny znaczny i dlatego też błąd w postępowaniu przed tą Komisją Powiatową musi być zarazem błędem całego postępowania przy wywłaszczeniu, aż do najwyższych instancji. Przepisy wykonawcze pozwalają, że na posiedzenia Komisji Powiatowej mogą być zapraszani z głosem doradczym także członkowie Gminnych Komisji Ziemskich. Także ten przepis może być łatwo przyczyną istotnego błędu postępowania.

Zupełnie niezgodnie z ustawą i wbrew jej intencjom, zarządził Główny Urząd Ziemski rozporządzeniem z dnia 21. sierpnia 1920, Nr. 13.177, (Dziennik Urzędowy Nr. 182), ażeby Komisarze Ziemscy zwołali posiedzenia Powiatowych Komisji celem uchwalenia, które majątki podlegają wykupowi na mocy art. 1-go Ustawy. Okólnik ten jest treści następującej:

»Poleca się wydanie zarządzeń, ażeby Powiatowe Urzędy Ziemskie niezwłocznie przystąpiły do sporządzenia wykazów majątków prywatnych, podlegających w każdym powiecie przymusowemu wykupowi, zgodnie z p. 1—8 końcowego ustępu art. 1 Ustawy o wykonaniu reformy rolnej (Dz. Ust. Nr. 70, poz. 462), przyczem przed sporządzeniem tych wykazów, Komisarze Ziemscy winni zasięgnąć opinii Gminnych Komisji Ziemskich. Po dokonaniu w terminie jaknajkrótszym tych czynności przygotowawczych, Komisarze Ziemscy zwołują jaknajrychlej posiedzenie Powiatowych Komisji Ziemskich, celem uchwalenia wniosków, które mianowicie majątki podlegają wykupowi na mocy art. 1 wspomnianej Ustawy, z zachowaniem ścisłej kolejności, stosownie do punktu 1, 2 i następnych tego artykułu«.

»Pożądanem byłoby, aby wnioski te były uchwalone na pierwszym posiedzeniu Powiatowych Komisji Ziemskich i były uzupełniane bardzo szczegółowemi uzasadnieniami i wyczerpującym materiałem«.

»Po otrzymaniu wniosków powiatowej Komisji Ziemskiej, względnie Komisarza Ziemskiego, należy je podać ocenie krytycznej (przyczem pożądanem jest omówienie ich na konferencjach, złożonych z kie-

---

<sup>1)</sup> Ogłoszenie Głównego Urzędu Ziemskiego w Monitorze z 28 grudnia 1920, Nr. 294, wyjaśnia: »z uwagi na błędne komentowanie roli Gminnych i Powiatowych Komisji Ziemskich« w następujący sposób ich zadanie: »Gminne i Powiatowe Komisje są jedynie ciałami doradczemi, które wypowiadają opinię na żądanie Urzędów Ziemskich, tem niemniej rola ich przy wprowadzeniu w życie reformy rolnej jest bardzo poważna«.



rowników odnośnych Wydziałów Okręgowego Urzędu Ziemskiego), poczem pp. Prezesi powezmą decyzje, zatwierdzające wnioski, lub też uchylające je. Decyzje o zamierzonym wykupie należy niezwłocznie zakomunikować właścicielom odnośnych majątków, stosownie do art. 5 Ustawy, jednocześnie zaś akta sprawy wraz z całym materiałem przesłać do Głównego Urzędu Ziemskiego (art. 12 Przepisów Wykonawczych do Ustawy o wykonaniu reformy rolnej)«.

»Ze względu na ogromną wagę przeprowadzenia reformy rolnej, należy akcję prowadzić z całą energią i stanowczością. O przebiegu i postępie prac, poleca się pp. Prezesom nadsyłać miesięczne raporty sprawozdawcze, poczynając od dnia 1 września r. b.«.

Ocena, »które majątki podlegają wykupowi na mocy art. 1-go Ustawy«, jest czynnością czysto prawniczą, orzekającą, do której te Komisje Powiatowe nie są zgola powołane. Użycie wyrazu »Prezesi powezmą decyzje zatwierdzające przedłożone wnioski« jest błędem rażącym, gdyż ustawa nigdzie nie przewiduje, ażeby Prezes Komisji Okręgowej miał prawo zatwierdzenia wniosków, co nawet niedopuszczalne jest ze strony Okręgowej Komisji, która ma o sprawie wyrokować na podstawie ustawowych przepisów o wywłaszczeniu, a nie zatwierdzać wniosków obcych.

Ponadto użycie wyrazu »zatwierdzenie« wywołuje wrażenie, jakoby opinja Komisji Powiatowej była orzeczeniem, wymagającym tylko zatwierdzenia, ażeby stało się prawnie wiążącym, co jest z gruntu fałszywe, gdyż »opinja« może być tylko stwierdzeniem faktycznego stanu rzeczy, a nigdy aktem prawnym. Ten okólnik wywołał zamęt i popłoch i zaszkodził produkcji krajowej przez wstrzymanie inwestycji i wkładów gospodarczych. Ponadto ten okólnik podważył poczucie prawa i był arcy-szkodliwym dla wielkiego dzieła reformy rolnej.

To też Główny Urząd Ziemski rychło spostrzegł błąd i rozporządzeniem z 9. września 1920, Nr. 14.095 (Dziennik Urzędowy Nr. 190) sprostował go w następujący sposób:

»Okólnikiem z dnia 21 sierpnia 1920 r. za Nr. 182, polecane zostało Panom Prezesom niezwłoczne przystąpienie do sporządzenia przez Powiatowe Urzędy Ziemskie (względnie Komisarzy Ziemskich) wykazów majątków prywatnych, podlegających przymusowemu wykupowi. Wnioski, powzięte w tej sprawie przez Powiatowe Komisje Ziemskie,

trybem wskazanym w powyższym okólniku, miały być następnie poddane ocenie krytycznej i omówione na konferencjach, złożonych z Prezesa i Kierowników odnośnych Wydziałów Okręgowego Urzędu Ziemskiego, poczem pp. Prezesi mieli powziąć decyzje, zatwierdzające wnioski Powiatowych Komisji Ziemskich, lub też uchylające je, i w pierwszym wypadku zawiadomić o zamierzonym wykupie właścicieli tych majątków, akta zaś przesłać do Głównego Urzędu Ziemskiego.

»Taki tryb postępowania był zalecony ze względu na p o s p i e c h i konieczność jaknajszybszego przystąpienia do wykupu majątków prywatnych.

»Z chwilą jednak zorganizowania Okręgowych Komisji Ziemskich, postępowanie to winno ulec pewnemu uzupełnieniu, a mianowicie: po poddaniu ocenie krytycznej wniosków Powiatowych Komisji Ziemskich, w razie uznania danego majątku za podlegający wykupowi przymusowemu, Okręgowy Urząd Ziemski swój wniosek w tej mierze skieruje do Okręgowej Komisji Ziemskiej, dla powzięcia przez nią uchwały na mocy art. 6 Ustawy z 15 lipca 1920 r., o wykonaniu reformy rolnej i § 12 Przepisów Wykonawczych do tejże ustawy, Dz. Ust. Nr. 83 — 1920 r., poz. 557.

»Wspomniane uchwały Okręgowej Komisji Ziemskiej nie będą równoznaczne z decyzjami lub orzeczeniami Komisji i wskutek tego nie będą podlegały zaskarżeniu (art. 20 ustawy, z dnia 6 lipca o organizacji Urzędów Ziemskich dopuszcza odwołanie się do Głównej Komisji Ziemskiej jedynie od orzeczeń, a nie od uchwał Okręgowej Komisji Ziemskiej), uchwały te będą miały charakter opinii i powzięte będą bez wysłuchania stron; w razach jednak, gdy Komisja uzna to za potrzebne, może wezwać na posiedzenie strony, celem otrzymania dodatkowych wyjaśnień.

»Jeśli Okręgowa Komisja Ziemska zaaprobuje wykup danego majątku, Okręgowy Urząd Ziemski zawiadomi bezzwłocznie o tej uchwale właściciela majątku lub jego zastępcę prawnego (§ 12 Przepisów Wykonawczych do Ustawy z 15 lipca 1920 r.), a jednocześnie akta sprawy wraz z całym materiałem prześle do Głównego Urzędu Ziemskiego.

»Podany powyżej tryb postępowania odnosi się do spraw nowych, w których jeszcze nie zapadły decyzje pp. Prezesów (sic!) co do przymusowego wykupu w trybie wskazanym w okólniku Nr. 182.

»O ile takie decyzje już zapadły, należy mimo to następnie odnośnie sprawy przekazać Okręgowym Komisjom Ziemskim do zaopiniowania.

»Przytem jeszcze raz zwraca się uwagę pp. Prezesów na konieczność prowadzenia całej akcji w tempie jaknajszybszem.

W tem sprostowaniu <sup>1)</sup> G. U. Z. popełnia ponownie błąd, zalecając postępowanie niezgodne z ustawą, która w art. 20-ym,

<sup>1)</sup> Jeszcze dobitniej prostuje Główny Urząd Ziemski swoją pomyłkę w wyżej przytoczonym ogłoszeniu w Monitorze z 28 grudnia 1920,



tamże zacytowanym, nie zna żadnych »uchwał« niepodlegających odwołaniu, lecz przeciwnie, dzieli wszystkie orzeczenia na przedstanowcze i stanowcze i przeciw obom daje środek prawny odwołania się, z tą tylko różnicą, że w pierwszym wypadku (przedstanowcze) jest termin 14-dniowy, a w drugim (stanowcze), termin miesięczny. Różnica między orzeczeniem a uchwałą jest tylko formalnością nazwy, jak np. w austriackiej procedurze między »wyrokiem« a »uchwałą«, lub w rosyjskiej ustawie o postępowaniu cywilnem między »wyrokiem« a »decyzją«; najlepszą analogją jest, że austriacka procedura w § 459 pc. przy sporach o posiadanie nazywa orzeczenie końcowe »uchwałą«, a nie »wyrokiem« i dopuszcza wszystkie środki prawne, przysługujące przeciw uchwałom. Byłoby wprost niedorzecznością, gdyby tak ważna uchwała, jak w art. 6-tym ust. rol., nie miała podlegać środkom prawnym, skoro ją § 12 przep. wyk. rol. każe doręczać podług przepisów procedury cywilnej o doręczeniu pozwów sądowych!

Opinie w art. 16-tym powołane nie są wogóle ani dla stron, ani dla Prezesa wiążące. Powołanie się zaś na słowa »uchwała« w art. 6-tym ustawy i § 12-go przepisów wykonawczych jest całkiem niewłaściwe, bo ta »uchwała« jest conajmniej orzeczeniem przedstanowczem, przeciw któremu przysługuje odwołanie w ciągu 14-stu dni, którego nikt nie potrafi żadną interpretacją wyeskamotować.

Powiatowy Urząd Ziemski jest tylko organem wykonawczym. Wadliwość postępowania przed Powiatowym Urzędem może w tych samych rozmiarach oddziaływać na właściwe postępowanie, np. przy sporządzaniu planu parcelacyjnego. Także Komisja Szacunkowa (art. 12-ty), jest tylko organem pomocniczym, ale tu błędy w postępowaniu (np. nieobecność właściciela, wadliwy skład Komisji) bezwarunkowo i zawsze są zarazem błędami w postępowaniu właściwym.

---

Nr. 294, dodając, że »jednym z ważniejszych zadań Powiatowych (i Gminnych) Komisji, jest współdziałanie z Urzędami Ziemskimi w sprawie przygotowania zapasu ziemi na parcelację«. — C'est tout!

Właściwemi władzami orzekającemi są tylko Okręgowe i Główne Urzędy i Komisje Ziemskie. Te cztery władze prowadzą całą akcję reformy rolnej, tak nabywanie ziemi przez Państwo, jak jej rozdział między nowonabywców. Komisje Okręgowe i Komisja Główna nie mają charakteru Rad przybocznych, ale są samodzielnymi władzami, Sądami, obdarzonymi tak jurysdykcją, jak i imperium. Zakres działania Okręgowej Komisji jest w artykule 16-tym Głównej Komisji, w art. 8-ym ustawy o org. ziemskiej z 6. lipca 1920 wyliczony. Komisje te wydają orzeczenia, które mają znaczenie wyroków sądowych (art. 29), są tytułami egzekucyjnymi. Postępowanie przed temi Komisjami jest jawne, ustne i bezpośrednie. Wszyscy członkowie tak Okręgowych, jak Głównej Komisji Ziemskich, bez wyjątku tak wybrani przez Sejm, jak mianowani, składają przysięgę sędziowską, także przewodniczący. Wszyscy członkowie są też nieusuwalni, niema więc żadnej różnicy między taką Komisją a Sądem ani materjalnej ani formalnej i dlatego te Komisje są Sądami. Jedyne tylko ze względu na treść odnośnych ustaw, wydanych dawno przed reformą rolną, a więc nieprzewidujących tego rodzaju Sądów, zachodzi różnica, że skarga syndycka nie ma do nich zastosowania. Pozatem jednak niema żadnej różnicy między Komisjami Okręgowymi i Główną — a Sądami.

Podziału tych czterech władz na władze orzekające (Okręgowe Komisje Ziemskie i Główną Komisję Ziemską) i władze wykonawcze (Główny Urząd Ziemski, Okręgowe Urzędy Ziemskie), jak to czyni prof. Jaworski (l. cit., strona 104—109), nie uważałbym za wskazany, albowiem — jak poniżej wykażemy — należą także do tych Urzędów liczne orzeczenia, a najważniejsze z nich, t. j. unormowane, art. 11-ty ust. roln., ustalenie parcel wchodzących w maximum (wydzielenie, topograficzne ustalenie maximum — *judicium communi dividundo*), daje nawet specjalny środek prawny do Głównego Urzędu Ziemskiego. Nie można więc w przeciwstawieniu do władz orzekających nazwać władzą wykonawczą Urząd, któremu przysługują tak ważne orzeczenia w dziedzinie wywłaszczenia i w innych zagadnieniach poza reformą rolną (poniżej



str. 182). Wszystkie powyższe cztery władze są zatem orzekającymi, a czysto wykonawczą jest tylko Powiatowy Urząd Ziemski.

Prof. J a w o r s k i dzieli władze na:

- a) władze orzekające — aa) Okręgowe Komisje Ziemskie i bb) Główna Komisja Ziemska;
- b) władze wykonawcze — aa) Główny Urząd Ziemski, bb) Okręgowe Urzędy Ziemskie i cc) Powiatowe Urzędy Ziemskie;
- c) władze doradcze — aa) Powiatowe Komisje Ziemskie i bb) Gminne Komisje Ziemskie.

Ponieważ wedle art. 44-go rozporządzenia wykonawczego Dz. Praw. Nr. 85, poz. 567, Okręgowa Komisja Ziemska winna stosować przepisy ustawy postępowania cywilnego, a nie powiedziano wyraźnie której, czy austrjackiej, czy rosyjskiej, czy niemieckiej, należy tę sprawę rozstrzygnąć. To samo tyczy się Głównej Komisji Ziemskiej wedle art. 64-go. Otóż, ponieważ tylko rosyjska ustawa z roku 1864 nosi tytuł: »Ustawa postępowania cywilnego«, wydaje się, że miano na myśli tę ustawę rosyjską. W łonie Głównej Komisji Ziemskiej wyrażono zapatrywanie, że Okręgowe Komisje Ziemskie winny stosować te przepisy procedury sądowej, która w ich okręgach obowiązuje, a zatem w Krakowie, Lwowie i Przemyślu austrjackiej procedury cywilnej, Główna Komisja zaś stosownie do tego, czy grunt leży w Królestwie lub w Małopolsce, ma stosować przepisy bądźto rosyjskiej, bądź austrjackiej procedury. De facto, wobec przewagi ilościowej członków z Królestwa, Główna Komisja stosuje tylko procedurę rosyjską, co już w zewnętrznych formach objawia się, np., że podczas ogłoszenia decyzji członkowie Komisji siedzą, a publiczność i strony wstają.

Wszystkie przepisy procedury powyżej pod 1) omówione miałyby więc zastosowanie przy postępowaniu Komisji Ziemskich w ich nowym składzie i kompetencji także po ustawach lipcowych. Przepisy o stronach, ich zastępcach prawnych, o badaniu świadków pod przysięgą o dowodzie przez biegłych, o dowodach przez akta, dokumenty, o wywodach prawnych,

o orzeczeniach i środkach prawnych i t. d., są zawarte w rozporządzeniu wykonawczem do ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich (Dz. Praw Nr. 85, poz. 567) art. 36—57 i 62—69-go i nie wymagają bliższego objaśnienia.

Powyżej (str. 149) zaznaczyłem, że dla Urzędów i Komisji nomenklatura »ziemskie« nie była szczęśliwą. Wprost jednak błędem było nadanie Okręgowym i Głównej Komisji tej samej nazwy, jak Powiatowym, gdyż różnią się tak zasadniczo w kompetencji rzeczowej, że objęcie ich jedną nazwą musi wyłączać zamieszanie, wszak Główna i Okręgowe Komisje są sądami, Powiatowe i Gminne natomiast ciałami doradczymi bez znaczenia.

Ustawa z dnia 17 grudnia 1920 (Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921) o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej, tworzy dla Kresów inne władze agrarne, a mianowicie jako władze I-ej instancji dla każdego powiatu: Powiatowy Komitet Nadawczy złożony ze starosty, jako przewodniczącego, i z czterech przedstawicieli Ministerstw, a jako II-go instancja Komisje Odwoławcze, bez bliższego określenia ich składu, które mają rozstrzygać odwołania, wniesione od stron. Tu przewodniczący Powiatowego Komitetu Nadawczego nie ma więc prawa odwołania. Z art. 10-go ustawy z dnia 17 grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 18 ex 1921, o nadaniu ziemi żołnierzom wojska polskiego widać jednak, że ta organizacja władz na Kresach jest tylko chwilowa, a Powiatowe Komitety Nadawcze będą później złuzowane przez Okręgowe Urzędy Ziemskie, skoro organizacja władz na Kresach postąpi.



## KOMPETENCJA WŁADZ ZIEMSKICH

### W SPRAWACH REFORMY ROLNEJ.

Ze względu na wyłącznie praktyczny cel tej rozprawy i ażeby uniknąć niepotrzebnych powtarzań, omówiliśmy już powyżej przy wyłożeniu zasad wywłaszczenia, łącznie z materialnymi przepisami ustawy rolnej także przeważną część przepisów kompetencyjnych, których tu oczywiście powtarzać nie będziemy.

Podczas gdy przed ustawami lipcowymi 1920 r. Komisje Ziemskie Okręgowe i Główna Komisja Ziemska były wyłącznymi władzami wykonawczymi, gdyż tylko »Komisje« istniały — obecnie Komisje Okręgowe i Komisja Główna, t. j. ciała kolegjalne, są tylko władzami orzekającymi, t. j. sądami dla pewnych, w ustawie wyczerpująco wyliczonych kwestji spornych, natomiast władzami wykonawczymi są biurokratycznie (monokratycznie) zorganizowane Urzędy Ziemskie. Mimo to w pewnych wypadkach mają także obie Komisje imperium i ich polecenia muszą być przez Okręgowy Urząd Ziemski (art. 15-ty ustawy, poz. 451) i przez Powiatowe Urzędy Ziemskie (art. 34 rozp., poz. 567) wykonywane. Należy więc rozdzielić rzeczową kompetencję Urzędów od kompetencji Komisji. W przedmiocie wywłaszczenia mają kompetencję trzy Urzędy (Powiatowy, Okręgowy i Główny) i dwie Komisje (Okręgowa i Główna). Jak już wyżej wyłożono, należą do kompetencji Komisji Ziemskich, t. j. Okręgowych i Głównych i mają zatem znaczenie wyroków sądowych:

A) orzeczenie, czy nieruchomości ma być przymusowo wywłaszczona (art. 10-ty ust.);

B) orzeczenie, jaki obszar ma być pozostawiony właścicielowi (art. 10-ty ust.);

C) orzeczenie co do ceny wykupu nieruchomości (art. 12-ty ust.);

D) orzeczenie co do odpłaty za niektóre prawarzewczowe i co do odszkodowania dzierżawców (art. 17-ty ust.).

Wszystkie inne orzeczenia i zarządzenia należą do kompetencji Urzędów Ziemskich, zwłaszcza także orzeczenia, które konkretne grunty mają pozostać właścicielowi.

Topograficzne oznaczenie maximum, czyli wydzielenie gruntu pozostającego właścicielowi (*judicium communi dividundo*, powyżej str. 92), należy więc nie do Okręgowej Komisji, lecz do Okręgowego Urzędu Ziemskiego (art. 11-ty ust. roln.) z prawem odwołania do Głównego Urzędu Ziemskiego, a nie do Głównej Komisji Ziemskiej. Tu zatem orzeczenie Głównego Urzędu Ziemskiego jest ostateczne i tylko w b. zaborze austriackim można wnieść jeszcze zażalenie do Sądu Najwyższego, jako Trybunału administracyjnego (zobacz poniżej, str. 188). W ustawie kresowej (ust. z dnia 17. grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17), niema wydzielenia gruntu, gdyż tu ekspropriat sam sobie wybiera grunty, które wchodzą w maximum (arg. verb. »zatrzymania sobie« w art. drugim).

Co do miejscowej kompetencji, to właściwemi są te Władze Ziemskie, w których powiecie, wzgl. okręgu nieruchomości wywłaszczyć się mająca jest położona (*forum rei sitae*). Tu nasuwa się jednak wątpliwość, która w ustawie nie jest unormowana, a mianowicie, jaka Okręgowa Komisja jest właściwą do orzeczenia, jaki obszar gruntu ma być pozostawiony właścicielowi (orzeczenie powyżej literą »B« oznaczone), jeśli właściciel posiada kilka majątków w różnych okręgach, np. jeden w Kieleckim, drugi w Lwowskim. Dalej jest wątpliwe, jaki Okręgowy Urząd Ziemski ma decydować o ustaleniu, które części nieruchomości mają wejść w skład obszaru pozostawionego właścicielowi (*judicium communi dividundo*). Prof. Jaworski (l. cit., str. 102) zaznacza, że »artykuł ten odnosi się do przypadku, gdy właściciel ma jedną terytorjalnie ciągłą posiadłość, a nie kilka posiadłości w róż-



nych powiatach położonych« — i przytacza jako przykład, że Okręgowy Urząd Ziemiański mógłby w razie, jeśli właściciel ma w trzech powiatach trzy majątki, wyznaczyć mu maximum w takim powiecie, w którym właściciel ani nie mieszka, ani niema centrum administracji. Prof. J a w o r s k i żąda zmiany artykułu 11-go w tym kierunku, że należy podać obiektywne kryteria, wedle których ma nastąpić ustalenie i że właściciel powinien mieć wybór, z której posiadłości ma mu pozostać maximum.

Nam wydaje się odwrotnie, że ponieważ wywłaszczenie może być stosowane tylko terytorjalnie p o w i a t a m i (artykuł 3-ci »w danym powiecie«), to maximum dla każdego majątku ma być oddzielnie obliczone, jeśli majątki jednego właściciela leżą w kilku powiatach. A już zgola niepodobna pomyśleć, żeby w razie, gdyby majątki leżały w kilku okręgach, wydzielono z wszystkich tylko jedno maximum. Niewiadomo, która Komisja i który Urząd Okręgowy miałby prawo decydować o majątnościach w innym okręgu położonych, mogłoby do tego dojść, że każda okręgowa władza przeznaczyłaby majątek obcego okręgu na pozostawienie maximum, tak, że właścicielowi wogóle nic nie zostałoby zwłaszcza gdy G. K. Z. nie ma jus evocandi.

Ponieważ dopuszczalność wywłaszczenia zależną jest od potrzeby ziemi w danym powiecie, nie może bezwarunkowo ani Komisja, ani Urząd, judykować o stosunkach innych obcych i niepodlegających im powiatów, czy tam zachodzi brak ziemi. Zresztą w każdym powiecie może być kolej przy innym punkcie kolejności. W tych wypadkach nieograniczonego przez maximum wywłaszczenia (art. I., p. 1—7), gdzie przymioty właściciela decydują o dopuszczalności wywłaszczenia (*expropriatio non rei sed persone — vitium personae in fundum redundans*), np. przy samowolnej parcelacji i przy sprzedawczykowstwie, ma każda Komisja Okręgowa co do majątków w swoim okręgu położonych odrębnie decydować, co jest zupełnie racjonalne ze względu na cel reformy, t. j. n a b y c i e z i e m i d l a »d a n e g o« p o w i a t u, niema więc wyjątku od *forum rei sitae*, a zwłaszcza niema *forum delicti commissi* przy kupnie majątku z zysków lichwiarskich, które prze-

cież mogą pochodzić z zagranicznych zysków, jeśli lichwa była popełniona zagranicą, mimo to podlega ona judykaturze Komisji okręgu, gdzie leży majątek.

Argumentem za tem zapatrywaniem są też słowa przepisów wykonawczych do art. 3-go rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 12. września 1919 (Monitor Nr. 206): »jeżeli wszystkie nieruchomości ziemskie w obrębie jednej gminy położone, stanowiące własność jednej osoby, przechodzą w całości w inne ręce«, z którego wynika, że ustawa liczy na maximum w każdej gminie.

Nie może być zatem mowy o miejscowym konflikcie kompetencji, gdyż każda Okręgowa Władza Ziemska ma tylko orzekać dla dóbr w swoim okręgu położonych, a jedna i ta sama osoba może mieć w każdym okręgu osobne maximum, względnie nawet w każdym powiecie, gdyż wywłaszczalność zawisła jest od potrzeby »w danym powiecie«.

## I. KOMPETENCJA KOMISJI ZIEMSKICH.

Do kompetencji Okręgowych i Głównej Komisji Ziemskiej w przedmiocie wywłaszczenia należą powyżej omówione cztery orzeczenia, a mianowicie:

A) Orzeczenie, czy nieruchomość ma być przymusowo wywłaszczona (art. 10-ty ust. roln.).

B) Orzeczenie, jaki obszar ma być pozostawiony właścicielowi (art. 10-ty ust. roln.).

C) Orzeczenie co do ceny wykupu nieruchomości (artykuł 12-ty ust. roln.).

D) Orzeczenie co do odpłaty za niektóre prawa rzeczowe i co do odszkodowania dzierżawców (art. 17-ty ustawy rolnej).

Kompetencję tę omówiliśmy przy wyłożeniu zasad reformy rolnej co do wywłaszczenia, które to zasady podzielił podług powyższych czterech działów. Różnicy między kompetencją Okręgowych i Głównej Komisji nie czynimy, gdyż wszystkie orzeczenia wydaje w pierwszej instancji Okręgowa Komisja Ziemska, a w razie odwołania w drugiej instancji Główna Komisja Ziemska. Niema więc tu poza



odwołaniem żadnej dewolucji ani substytucji, gdyż wydanie orzeczenia wprost przez Główną Komisję Ziemska jest nieważne, bo pozbawiłoby strony jednej instancji. Odmiennie jest przy kompetencji Urzędów, jak to niżej (str. 171) skonstatujemy, kompetencje Okręgowych Komisji i Głównej Komisji poza wywłaszczeniem w innych sprawach agrarnych omówione są poniżej, str. 182, tak samo oddzielnie omówimy środki prawne, a zwłaszcza odwołanie i zaskarżenie do Sądu Najwyższego, poniżej str. 186.

## II. KOMPETENCJA URZĘDÓW ZIEMSKICH.

Wszystkie inne czynności w przedmiocie wywłaszczenia, oprócz rozstrzygnięcia powyższych czterech kwestji, należą nie do kolegiałnych Komisji, lecz do biurokratycznie (monokratycznie) zorganizowanych Urzędów Ziemskich, które wedle ustawy organizacyjnej istnieją w trzech stopniach, a mianowicie Główny Urząd Ziemi w Warszawie, piętnaście Okręgowych Urzędów Ziemskich (wyliczonych powyżej str. 157) i 125 Powiatowych Urzędów Ziemskich.

Urzędy te są władzami wykonawczymi w sprawie reformy rolnej, a w dziale wywłaszczenia mają następującą kompetencję:

1) Powiatowy Urząd Ziemi: Do Powiatowego Urzędu Ziemskiego, którego kierownik ma nazwę Komisarza Ziemskiego, należą czynności przygotowawcze i wykonawcze. Powiatowy Urząd Ziemi ma więc przygotować materiały dla poszczególnych majątków, w którym to celu G. U. Z. już rozporządzeniem z dnia 10. sierpnia 1920 (Dz. Urzędowy Nr. 167) polecił rejestrować wszystkie majątki z wyraźnem zaznaczeniem, pod który z siedmiu punktów art. I-go podpadają. Powiatowy Urząd Ziemi ma prawo stawiania wniosku na przymusowy wykup prywatnych majątków. Po prawomocności orzeczenia Komisji, jaki obszar ma być pozostawiony właścicielowi, może Okręgowy Urząd Ziemi wydelegować Komisarza Ziemskiego do wydzielenia resztówki właścicielowi.

2) Okręgowy Urząd Ziemi: Kompetencja Okręgowego Urzędu Ziemskiego wyliczona jest w art. 15-tym

ustawy z 6. lipca 1920 o organizacji Urzędów Ziemskich. Wedle tego wyliczenia pod d) wszystkie »czynności dotyczące tworzenia zapasu ziemi«, a zatem wywłaszczenia, podpadają zasadniczo pod kompetencję Okręgowego Urzędu Ziemskiego, o ile nie podpadają pod powyższe cztery orzeczenia Okręgowej Komisji, względnie ustawa ich nie rezerwuje Głównemu Urzędowi Ziemskiemu (wedle art. 3-go cyt. ustawy). Z tego wynika, że O. U. Z. może wszystkie czynności, przekazane Powiatowym Urzędem, sam wykonać. Tak samo może też Główny Urząd Ziemski wszystkie czynności Okręgowego Urzędu sam wykonać, gdyż art. 3-ci, al. c) także tę samą kompetencję dla G. U. Z. wymienia, a art. 15-ty d) używa słowa »wykonywanie«, czyli że każda czynność Okręgowego Urzędu pod względem wywłaszczenia jest tylko emanacją kompetencji Głównego Urzędu. Wyjątek stanowią orzeczenia co do wydzielenia (judicium communi dividundo, powyżej str. 92) konkretnego obszaru pozostającego właścicielowi i co do wytyczenia resztówki powstałej po wywłaszczeniu (art. 11), gdyż te orzeczenia muszą w pierwszej instancji wyjść z Okręgowego Urzędu Ziemskiego, inaczej byłyby nieważne, gdyż pozabawiłyby właściciela jednej instancji.

Wyłączną kompetencję ma Okręgowy Urząd Ziemski wedle art. 15-go a) w sprawach przewłaszczenia i należy zwrócić uwagę, że przy tym punkcie »a« niema zastrzeżenia kompetencji dla Okręgowej Komisji, jak przy punkcie »b«; dlatego też postanowienie art. 35-go al. c) w rozp. wykon. Dziennika Ustaw Nr. 85, poz. 567, że Okręgowa Komisja Ziemska »wydaje zezwolenia na przenoszenie własności nieruchomości ziemskich« nie polega na ustawie, lecz na postanowieniu art. 16-go, al. c) ust. org., wedle którego Prezes G. U. Z., który to rozporządzenie wykonawcze podpisał, ma prawo Okręgowym Komisjom przekazać pewne sprawy do decyzji.

Dalej ma Okręgowy Urząd Ziemski prawo stawiania wniosku na wywłaszczenie przed Okręgową Komisją Ziemską (art. 6-ty ust. roln.), on ma kompetencję do pertraktowania z właścicielem w sprawie dobrowolnej sprzedaży, o ile właściciel w ciągu 30-tu dni (triginta dies justi) przedłoży ofertę



i ta oferta może być w tym terminie przyjęta. Jeśli właściciel ofiaruje w granicach ceny szacunkowej, to oferta musi być przyjęta, art. 9-ty żąda, żeby układ dobrowolny w 30-dniowym terminie doszedł »do skutku«; jest to więc t. zw. tempus continuum, a nie tempus utile. Okręgowy Urząd Ziemski też ma ułożyć z właścicielem projekt kontraktu kupna i sprzedaży. Okręgowy Urząd Ziemski ma wdrożyć w razie niedojścia dobrowolnej sprzedaży w ciągu 30-tu dni postępowanie wywłaszczeniowe i ma prawo delegowania znawcy do Komisji Szacunkowej (art. 12-ty). Okręgowy Urząd Ziemski ma (art. 17-ty) prawo orzeczenia o rozwiązaniu kontraktów dzierżawy przed terminem, oraz o regulacji serwitutów. Po prawomocności orzeczenia ekspropriacyjnego, ma Okręgowy Urząd Ziemski objąć wykupioną nieruchomość w posiadanie Państwa i przeprowadzić (art. 19-ty) uregulowanie stanu biernego wykupionej nieruchomości, oraz zaopatrzyć orzeczenia klauzulą prawomocności i także postawić wniosek o intabulacji prawa własności na rzecz Państwa. Przy licytacjach sądowych nieruchomości ma O. U. Z. prawo licytowania w imieniu Państwa tak jak gdyby miał prawo pierwokupu. Okręgowy Urząd Ziemski jest organem wykonawczym nie tylko w stosunku do Głównego Urzędu Ziemskiego, lecz także w stosunku do Głównej i Okręgowej Komisji Ziemskiej swojego okręgu.

3) Główny Urząd Ziemski: Kompetencja Głównego Urzędu Ziemskiego wyliczona jest w art. 3-cim ust. o org. U. Z. Wedle brzmienia punktu c), może on wszystkie sprawy podwładnych Urzędów (Okręgowych i Powiatowych) sam załatwić, z wyjątkiem powyżej wymienionych orzeczeń co do wydzielenia i wytyczenia (art. 11-ty ust. roln.) i spraw przewłaszczenia (art. 15-ty ust. org.). Poza temi sprawami jest więc bezwzględna dewolucja i substytucja, czyli że na zewnątrz istnieje właściwie tylko kompetencja Głównego Urzędu Ziemskiego obok kompetencji Komisji, które są zupełnie samodzielnymi władzami — Sądami — w swoim zakresie działania. W stosunku do Głównej Komisji Ziemskiej ma Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego, który jest jej ustawowym przewodniczącym (art. 9-ty), prawo przekazywania

jej poszczególnych spraw (art. 8-my a)) i żądania od niej wydawania opinji.

Główny Urząd Ziemski ma przejąć przekazane przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych dobra państwowe przeznaczone na parcelacje (wyliczone literami a—e) w artykule 1-ym ust. roln.) i ma przed rozpoczęciem parcelacji tak co do dóbr państwowych (art. 4-ty), jak i co do dóbr prywatnych (art. 25-ty), spełnić obligatio offerendi władzom państwowym dla celów państwowych (szkoły rolnicze, stacje doświadczalne, stadniny, lub też na cele resortowych Ministerstw), oraz obligatio offerendi miastom co do gruntów podmiejskich (art. 26). Temu obowiązкови ofiarowania (obligatio offerendi) odpowiada prawo pierwszeństwa Państwa, względnie miasta w nabyciu na cele powyższe nieruchomości przez dobrowolne kupno z wolnej ręki. W razie niedojścia do porozumienia między Głównym Urzędem Ziemskim a odnośną władzą centralną rozstrzyga Rada Ministrów (art. 4-ty i. f. ust. roln.), Główny Urząd Ziemski deleguje znawców do Komisji dla oszacowania dóbr Państwowych (art. 5-ty ust. roln.). Prawo zatwierdzenia dobrowolnej umowy o kupno do wywłaszczenia przeznaczonej nieruchomości zastrzeżone jest Głównemu Urzędowi Ziemskiemu (art. 8-my ust. roln.). Wszystkie sprawy sfinansowania reformy rolnej należą do Głównego Urzędu Ziemskiego (art. 1—6-go ust. z 16. lipca 1920, poz. 468); on wystawia »tymczasowe pokwitowania«. Główny Urząd Ziemski obejmuje wszystkie czynności Urzędu do Spraw Włościańskich Gubernji Królestwa Polskiego przy Wydziale Ziemskim b. ros. Ministerstwa Spraw Wewnętrznych.

Wzajemny stosunek Władz Ziemskich, a zwłaszcza Głównej i Okręgowych Komisji Ziemskich z jednej do Głównego i Okręgowych Urzędów Ziemskich z drugiej strony, przedstawia się następująco:

Stosunek ten można w krótkości określić jako z u p e l n ą n i e z a l e ż n o ś ć. Okręgowe Komisje i Główna Komisja Ziemska są sądami i mają tylko orzecznictwo w ustawą przekazanych im czterech kwestjach powyżej wyliczonych, natomiast Główny Urząd Ziemski i Okręgowe Urzędy Ziemskie są władzami administracyjnymi, które mają postępowanie eks-



propriacyjne przygotować i przeprowadzić w zupełności, za jedynym wyjątkiem orzecznictwa w powyższych czterech punktach. Wykonanie orzeczeń Komisji należy do Urzędów (art. 15-ty e), art. 28-my), o ile nie podpada kompetencji sądowej (art. 28-my).

Inaczej jest sprawa w Czechach uregulowana, gdzie Urząd Ziemski (Pozemkovy Úrad — Bodenamt) jest kontrolowany przez złożone z dwunastu członków ciało doradcze, które Sejm wybiera na okres trzechletni pod nazwą Wydziału administracyjnego. Niektóre decyzje czeskiego Urzędu Ziemskiego wymagają zatwierdzenia Wydziału administracyjnego, a zwłaszcza zwolnienie ziemi od zaboru lub wywłaszczenia, dalej decyzja, w których konkretnych wypadkach należy maximum podwyższyć do 500 ha, a w których przy wywłaszczeniu wolno zabrać także ponad maximum 150, wzgl. 250 ha. Także kolejność wywłaszczenia, która w Czechach nie jest ustawą uregulowana, podlega orzeczeniu Urzędu Ziemskiego za zatwierdzeniem Wydziału administracyjnego. Tam więc rzeczywiście ten Wydział nie jest odrębną władzą i wogóle nie jest on żadną władzą, bo wszystkie zarządzenia i orzeczenia wychodzą od Urzędu Ziemskiego (o ile nie należą do kompetencji sądów). W Czechach można więc powiedzieć, że »przy« Urzędzie Ziemskim jest Wydział administracyjny, ale u nas w błąd wprowadzić mogą prima facie słowa ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich (art. 8-my). »Przy Głównym Urzędzie Ziemskim urzęduje G. K. Z.« i analogiczny artykuł 16-ty: »Przy Okręgowych Urzędach Ziemskich urzędują O. K. Z.«. Lecz dokładniejsze przestudjowanie ustawy pokazuje, że ten przyimek »przy« oznacza tylko miejscowy stosunek, t. j., że siedzibą Komisji jest siedziba Urzędu. Mamy tu znów do czynienia z germanizmem, a błędne to użycie przyimka »przy« wytyka Kr̄yńsk i (l. cit., str. 55), wykazując, że przyimek »przy« w języku polskim wywołuje wyobrażenie wykonywania jakichś posług bardzo podrzędnych. Jak wyrażenia galicyjskie »służyć przy wojsku, przy sądownictwie, przy ministerjum, przy banku«, lub »profesor przy gimnazjum« są błędne językowo, tak samo i wyrażenie, że Okręgowa Komisja Ziemska urzęduje przy Okręgowym Urzędzie Ziem-

skim, jest wadliwe, ale z tego błędu gramatycznego nie można wyciągnąć prawnych konsekwencji.

Rzecz jasna, że Komisje Okręgowe i Komisja Główna, jako Sądy nie mogą w konkretnej sprawie działać bez wniosku Urzędu, tak samo jak Sąd karny nie działa bez wniosku prokuratora, ani Sąd cywilny bez powoda (kein Kläger, kein Richter). Takie tylko znaczenie ma drugie zdanie art. 6-go, że uchwała Okręgowej Komisji Ziemskiej w sprawie wywłaszczenia (t. j. pierwsze jej orzeczenie wdrażające postępowanie) może nastąpić tylko na wniosek albo Okręgowego Urzędu Ziemskiego, bądźto z własnej inicjatywy tego Urzędu, bądźto z inicjatywy Powiatowego Komisarza lub Powiatowej Komisji Ziemskiej, — a zatem Okręgowa Komisja Ziemska nie może z urzędu (ex officio) powziąć uchwały, obowiązuje więc zasada, którą Niemcy nazywają *Verhandlungsmaxime*, a nie *Offizialmaxime*.

Nie powinno też mylić, że ustawa wyznacza Komisjom oprócz orzecznictwa zakres działania opinjowania na żądanie Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i orzecznictwa oddanych, względnie poddanych jej spraw przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego. Z tych przepisów nie wynika bynajmniej subordynacja Komisji pod Urząd.

Także w procedurze cywilnej i karnej zachodzą wypadki, że sądy są obowiązane na żądanie władz administracyjnych udzielić opinji, tak np. wedle art. 3-go dekretu Naczelnika Państwa z 8. lutego 1919 Nr. 199 w przedmiocie ustroju Sądu Najwyższego, tenże Sąd ma na żądanie Ministra Sprawiedliwości wyjaśnić przepisy prawa obowiązującego, wywołujące wątpliwości lub stosowane rozbieżnie, tak samo wedle § 10-go statutu austriackiego Najwyższego Trybunału, tenże był obowiązany do wydania opinji na żądanie ministra sprawiedliwości, mimo to przecież Najwyższy Trybunał był, a Sąd Najwyższy jest zupełnie od Ministerstwa niezależnym sądem (art. 14-ty ust. zasadn.).

Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego ma względem Komisji tylko następujące prawa:

- 1) mianowania jednego członka Głównej Komisji Ziem-



skiej z urzędników G. U. Z., posiadających kwalifikację sędziowską (art. 10-ty, p. 3-ci, art. 17-ty c));

2) delegowania urzędników z głosem doradczym (artykuł 10-ty, al. 2);

3) mianowania członków do Okręgowych Komisji (artykuł 17-ty d) );

4) oddania spraw podlegających orzecznictwu Urzędów do rozpoznania Komisji (art. 8-my a), art. 16-ty c) );

5) żądania wydawania opinii (art. 8-my b), art. 16-ty d)).

Pozatem ani Główny, ani Okręgowy Urząd Ziemski nie mają żadnych praw względem Głównej lub Okręgowej Komisji, w szczególności nie mają prawa wydawania jakichkolwiek rozporządzeń, instrukcji lub zarządzeń, gdyż Komisje wiążą wyłącznie tylko przepisy ustaw. Rozporządzenia Głównego Urzędu Ziemskiego lub jego prezesa, są zatem dla Komisji niewiążące; nawet jeśli trzymają się w ramach ustaw, ani Okręgowa, a tem mniej Główna Komisja nie są obowiązane stosować się do rozporządzeń, choćby secundum lub praeter legem wydanych, gdyż obowiązują w postępowaniu przed Komisjami tylko ustawy.

W związku z omówieniem kompetencji Komisji Ziemskich, należy też zastanowić się nad rolą, która w postępowaniu przed temi Komisjami proceduralnie przypada Państwu. Wykazaliśmy powyżej, że postępowanie przed Komisjami odbywa się podług zasad postępowania cywilnego sądowego i że wedle przepisów o Urzędach Ziemskich postępowanie jest tak unormowane, jakoby Urzędowi przypadła rola powoda, a wywłaszczonemu rola pozwanego.

Zachodzi przedewszystkiem pytanie, która władza występuje imieniem Państwa przed Komisjami: czy Prokuratorja Generalna, czy odnośny Urząd Ziemski. Wedle ustawy z 31. lipca 1919, Dz. Praw Nr. 65, poz. 390, sprawuje zastępstwo prywatno-prawnych i publicznych interesów Państwa Prokuratorja Generalna. Wedle art. 2-go tej ustawy punkt 3-ci, należy zastępstwo interesów majątkowych Skarbu Państwa i interesów administracji państwowej wogóle do Prokuratorji Generalnej, które to zastępstwo jej będzie poruczone przez władzę administracyjną, powołaną do zarządu lub nad-

zoru nad odnośnym podmiotem prawnym i nad odnośną gałęzią administracji państwowej (art. 4-ty)<sup>1)</sup>. Wobec tego przepisu ma Prokuratorja Generalna występować imieniem Skarbu Państwa przed Komisją tylko wtedy, jeśli odnośny Urząd Ziemski tego zażąda. Ponieważ ustawa o organizacji Urzędów Ziemskich z 6. lipca 1920, Dz. Ust. Nr. 70, poz. 461, w art. 8-mym c) i art. 20-ym wyraźnie zaznacza, że odwołanie od orzeczeń Okręgowej Komisji Ziemskiej w imieniu Państwa wnosi Prezes Okręgowego Urzędu Ziemskiego (a nie Prokuratorja Generalna), a to samo decyduje art. 10-ty, 16-ty ustawy rolnej, jest jasne, że ustawy nie przewidziały zastępstwa Prokuratorji Generalnej przed Komisjami mimo, że one są sądami i mimo postępowania sądowego, przyczem jeszcze należy zwrócić uwagę, że te obie ustawy są późniejsze od ustawy o Prokuratorji Generalnej (*lex posterior derogat priori*). Natomiast przed Sądem Najwyższym w wypadkach skargi kasacyjnej (która przysługuje tylko stronie prywatnej, a nie Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego), ma Państwo zastąpić Prokuratorja Generalna, bo tu chodzi o zastępstwo przed sądem, który już istniał i które było przewidziane przez ustawę z 31. lipca 1919. Tak samo musi Prokuratorja zastąpić skargę o unieważnienie umowy parcelanta wedle art. 33-go ust. roln. mimo odmiennego przepisu tej ustawy, jak wyżej było uzasadnione.

---

<sup>1)</sup> Punkt 1 i 2 nie wchodzi w grę, ponieważ Komisje są sądami *sui generis*, których utworzenia ta ustawa przewidzieć nie mogła.



## GILICZYŃSKIEGO

### OPIS PRZEBIEGU WYWŁASZCZENIA.

Dla zobrazowania, jaką Główny Urząd Ziemski planuje procedurę przy wywłaszczeniach podług nowej ustawy rolnej, przytaczam przebieg akcji przymusowego wykupu wedle zestawienia Wiceprezesa Głównego Urzędu Ziemskiego, Bolesława Giliczyńskiego, — Wydawnictwo Głównego Urzędu Ziemskiego Nr. 2, strona 87:

»Po otrzymaniu wniosku Powiatowej Komisji Ziemskiej<sup>1)</sup> w sprawie przymusowego wykupu majątku, Prezes Okręgowego Urzędu Ziemskiego na pierwszym<sup>2)</sup> posiedzeniu Komisji Okręgowej przedłoży jej ten wniosek, celem zaopiniowania<sup>3)</sup>, czy należy przystępować do przymusowego wykupu tego majątku (art. 6). Po uzyskaniu jej przychylniej opinii<sup>4)</sup>, Prezes Okręgowego Urzędu Ziemskiego zawiadamia właściciela tego majątku przez specjalnego urzędnika<sup>5)</sup> (§ 12 przepisów wykonawczych) o zamierzonym wykupie, zakreślając mu 30-dniowy termin do

<sup>1)</sup> Wniosek może wedle art. 6 ustawy rolnej postawić: a) Okręgowy Urząd Ziemski, b) Powiatowy Komisarz Ziemski, c) Powiatowa Komisja Ziemska.

<sup>2)</sup> »Pierwsze« posiedzenie jest widocznie w znaczeniu pierwszego posiedzenia w sprawie konkretnego majątku.

<sup>3)</sup> Nie chodzi tu o »zaopiniowanie«, lecz o »uchwałę« Okręgowej Komisji Ziemskiej (art. 6 ustawy rolnej), która podlega ustawowym środkom prawnym, t. j. odwołaniu do Głównej Komisji Ziemskiej w ciągu dni 14 po doręczeniu, wedle art. 20 ustawy o Urzędach Ziemskich.

<sup>4)</sup> Tu autor znów ma na myśli powyższą »uchwałę«.

<sup>5)</sup> § 12 przepisów wykonawczych zarządza zawiadomienie na piśmie, a doręczenie tego pisemnego zawiadomienia musi wedle tego § 12, odbyć się podług przepisów procedury cywilnej o doręczeniu p o z w ó w sądowych.

dobrowolnej sprzedaży nieruchomości Państwu (art. 7), jednocześnie<sup>6)</sup> zaś przesyła sprawę do Głównego Urzędu Ziemijskiego w celu zawiadomienia Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych o zamierzonym wykupie danego majątku na parcelacje (§ 11 przepisów tymczasowych), oraz występuje z wnioskiem o zanotowanie ostrzeżenia co do postanowionego wykupu danego majątku na rzecz Państwa we właściwej księdze hipotecznej (§ 26 przepisów wykonawczych)<sup>7)</sup>.

»Za podstawę ceny kupna przy układzie dobrowolnym przyjmuje się zasady<sup>8)</sup> te same, co i przy wykupie przymusowym (art. 7). Projekt zaś dobrowolnej umowy przesyła się do zatwierdzenia Głównemu Urzędowi Ziemijskiemu, bezzwłocznie po dojściu do skutku układu z właścicielem (art. 8)«.

»Jeśli układ dobrowolny w określonym terminie do skutku nie dojdzie, Prezes Okręgowego Urzędu Ziemijskiego przedkłada sprawę Komisji Ziemijskiej Okręgowej do wydania orzeczenia (art. 9) rozstrzygającego, czy dana nieruchomość ma być przymusowo wykupiona, oraz jaki obszar gruntu ma być pozostawiony właścicielowi, jeśli majątek nie jest wykupywany w całości (art. 10). Orzeczenie takie wydane będzie na jawnym posiedzeniu Komisji. Właścicielowi przysługuje prawo odwołania się od niego do Głównej Komisji Ziemijskiej w ciągu dni trzydziestu (art. 10). Główna Komisja Ziemska po rozpatrzeniu sprawy wy-

---

<sup>6)</sup> Wedle § 11 przepisów tymczasowych ofiarowanie Ministerstwu Rolnictwa ma odbyć się przed uchwałą Okręgowej Komisji Ziemijskiej.

<sup>7)</sup> Zanotowanie »ostrzeżenia« na podstawie uchwały Okręgowej Komisji Ziemijskiej przewiduje § 26 przepisów wykonawczych, ale nie ustawa. Ponieważ przepis ten rozp. wykonawczego jest sprzeczny z ustawą, Sądy nie są tym przepisem związane. Art. 21 ustawy rolnej przewiduje wpis hipoteczny dopiero na podstawie prawomocnego orzeczenia przymusowego wykupu, zaopatrzonego klauzulą prawomocności. Nawet dobrowolna umowa może być zahipotekowana tylko wtedy, jeśli zawiera klauzulę intabulacyjną, a nie — jak § 16 przepisów wykonawczych mówi — na podstawie kontraktu, zaopatrzonego klauzulą zatwierdzającą Prezesa Głównego Urzędu Ziemijskiego.

Co do adnotacji, to § 20b ustawy hipotecznej dopuszcza je tylko w tych wypadkach, które ustawa przewiduje, a § 53 ust. hip. dozwala adnotacji zamiaru sprzedaży tylko na wniosek właściciela (a nie prezumtywnego kupca). Zresztą wedle Godlewskiego (Dr. Włodzimierz Godlewski: Sprawozdanie o urządzeniach prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem. Lwów, 1919), str. 33, nie istnieje w Kongresówce adnotacja zamiaru sprzedaży.

<sup>8)</sup> Ale tylko »zasady«, a nie wysokość ceny (połowę wartości), w przeciwnym razie byłaby ustawa użyla zamiast 3 wierszy, tylko 3 słów »za połowę wartości«.



daje orzeczenie ostateczne, które podlega natychmiastowemu wykonaniu».

»Po uprawomocnieniu się orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, Okręgowy Urząd Ziemski przeprowadza, po wysłuchaniu opinii Powiatowej Komisji Ziemskiej i wniosków właściciela, ustalenie, które części podlegającego wykupowi majątku mają wejść w skład obszaru pozostawionego właścicielowi przy wykupie. Od tego orzeczenia ustalającego przysługuje właścicielowi prawo odwołania się w ciągu dni 30-tu do Głównego Urzędu Ziemskiego (art. 11). Takiego ustalenia obszaru może żądać właściciel majątku również w tym wypadku, jeśli jeszcze nie zapadło orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej co do przymusowego wykupu tego majątku. W razie takiego wcześniejszego ustalenia obszaru, jaki na wypadek przymusowego wykupu może być pozostawiony właścicielowi, winien on dostarczyć rękojmię, że na reszcie swego majątku, poza obszarem wydzielonym, zabezpieczy należycie prawidłową i możliwie najwydatniejszą wytwórczość, aż do czasu wykupu tej ziemi przez Urzędy Ziemskie (art. 11). Jako wystarczającą rękojmię należy uważać kaucję<sup>9)</sup> w wysokości conajmniej 5<sup>0</sup>/<sub>100</sub> wartości ziemi, przeznaczonej na wykup (§ 18 przep. wykonawczych)».

»Po ustaleniu obszaru, podlegającego wykupowi, Okręgowy Urząd Ziemski wyśle do majątku<sup>10)</sup> Komisję Szacunkową, która dokona szacunku majątku, przyczem<sup>11)</sup> cenę kupna nieruchomości stanowić ma połowa przeciętnej ceny targowej, płaconej za majątki o zbliżonym obszarze w danej okolicy (art. 13), budynki zaś, postawione po 1. sierpnia 1914 roku, mają być wykupywane według wartości, jaką miały w czasie budowy (art. 14). Osobno też będą szacowane meljoracje, wykonane po 1. sierpnia 1914 roku, jako też nakłady na uprawę, nawożenie sztuczne i zasiewy, bezpośrednio poprzedzające oszacowanie. Inwentarz żywy i martwy nie podlega przymusowemu wykupowi (art. 15)».

»W ten sposób dokonany szacunek będzie przedłożony Komisji Ziemskiej Okręgowej, która na jawnym posiedzeniu na podstawie opinii Komisji Szacunkowej ustali sumę wykupu nieruchomości (art. 12). Od tego orzeczenia Komisji Ziemskiej Okręgowej, właścicielowi przysługuje prawo odwołania się do Głównej Komisji Ziemskiej w ten sam sposób, jak i od poprzedniego, to znaczy w ciągu 30 dni».

»Niezależnie od dokonania szacunku majątku, Komisja Szacunkowa winna ustalić wszelkie prawa i roszczenia do prawa używania, służebności, dzierżawy i t. p., i określić wysokość przypadającego za nie

<sup>9)</sup> Podstawą obliczenia kaucji jest pełna wartość, a nie tylko połowa wartości.

<sup>10)</sup> Wątpliwe, czy to będzie dopuszczalne, wobec braku przepisu w ustawie (vide powyżej, jak strona 40).

<sup>11)</sup> Wedle art. 12, Komisja Szacunkowa szacuje pełną wartość, a dzielenie tej sumy na połowę, należy do czynności Okręgowej Komisji Ziemskiej.

odszkodowania. Regulację serwitutów dokonać należy z urzędu jednocześnie z przymusowym wykupem. Te wszystkie dodatkowe operaty przedstawione będą Okręgowej Komisji Ziemskiej, która po ich rozważeniu wyda na jawnem posiedzeniu stanowcze orzeczenie wykupu, od którego służy właścicielowi prawo odwołania się do Głównej Komisji Ziemskiej w terminie miesięcznym (art. 17)«.

»Po otrzymaniu orzeczenia Głównej Komisji Ziemskiej, to znaczy po uprawomocnieniu się orzeczenia przymusowego wykupna, Okręgowy Urząd Ziemski ma prawo objąć wykupioną nieruchomość w swe fizyczne posiadanie i rozporządzenie (art. 18). Z tą chwilą znowu w stosunku do tego majątku rozpoczynają się prace Gminnej Komisji Ziemskiej, bo chociażby nie było potrzeby wyznaczenia odpowiedniego zarządcy (którym może być jeden z członków w Komisji Gminnej, o ile posiada odpowiednie kwalifikacje zawodowe i praktyczne), nadzór i opieka nad majątkiem i jego przynależnościami zostają powierzone miejscowej Komisji Gminnej<sup>12)</sup>, która ma swe spostrzeżenia komunikować Komisarzowi Ziemskiemu (§ 24 przepisów wykonawczych)«.

Dalszy przebieg przymusowego wykupu, jak to rozrachunek z właścicielem, potrącenia, rozrachunki z wierzycielami i t. d., pomija Giliczyński, aby zbyt nie rozszerzać swej książki. Kwestje te omówiliśmy szczegółowo powyżej (strona 97 ss.).

---

<sup>12)</sup> Powierzenie tak zawyłych czynności prawnych, jakimi są zarząd większego majątku, a zwłaszcza w chwili, kiedy ma nastąpić zmiana właściciela, Gminnym Komisjom, jest ciężkim błędem i może Skarb Państwa, a zwłaszcza fundusz inwalidów, do którego zysk z parcelacji należy, narazić na ciężkie straty i zawile procesy.



## KOMPETENCJA WŁADZ ZIEMSKICH POZA REFORMĄ ROLNĄ.

Oprócz powyżej omówionej kompetencji Władz Ziemskich przy wywłaszczeniu, przy parcelacji i kolonizacji, oraz przy obrocie ziemią (przewłaszczeniu) przysługuje tym władzom kompetencja jeszcze w następujących sprawach:

1) przy K o m a s a c j i (Scaleniu), co do którego Rząd obecnie przygotowuje projekt nowej ustawy dla całego Państwa, regulującej całokształt problemu. Obecnie obowiązuje jeszcze dla Kongresówki rozporządzenie Głównego Urzędu Ziemskiego z dnia 19. kwietnia 1920, Monitor Nr. 137—140. Wykonanie komasacji powierza rozporządzenie Powiatowym Komisjom Ziemskim. Komisarz Ziemski, tak jak za rosyjskich czasów Komisarz do Spraw Włościańskich, sporządza projekt i przedkłada go Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu, który go sprawdza, a Komisja Ziemska Okręgowa wydaje na posiedzeniu niejawnem (gospodarczem) decyzję przedstanowczą, która albo plan akceptuje, albo poleca go przerobić, lub też projekt uchyla i poleca Komisarzowi przedstawienie nowego (art. 72-gi, 73-ci). W razie akceptowania, plan zostaje wyznaczony na gruncie przez geometrę i poddany głosowaniu na zebraniu gromadzkim. Dopiero po uzyskaniu uchwały gromadzkiej Komisarz Ziemski przedkłada operat komasacyjny Okręgowej Komisji Ziemskiej, która ten projekt na posiedzeniu publicznem rozpatruje i przedkłada Głównej Komisji Ziemskiej wniosek zatwierdzenia nowego wpisu do tabeli likwidacyjnej lub aktu nadawczego, które to zatwierdzenie należy do

G. K. Z. Kwestję kosztów komasacyjnych rozstrzyga Okręgowa Komisja Ziemska.

Dla byłego zaboru austriackiego art. 31-szy ustawy o reformie rolnej, zniósł władze agrarne, ustanowione tamże na podstawie ustawy z 7. czerwca 1883, Dz. u. p. Nr. 92 i Galicyjskiej ustawy krajowej z 9. grudnia 1899 (Dz. u. kr. Nr. 18), a mianowicie Komisarza lokalnego, Komisję krajową przy Namiestnictwie i Komisję ministerjalną przy b. austr. Ministerstwie rolnictwa w Wiedniu. Ten przepis przekazuje czynności lokalnego Komisarza na Komisarzy Ziemskich, czynności Komisji krajowej przechodzą na Okręgowe Urzędy (nie: Komisje) Ziemskie, czynności zaś Komisji ministerjalnej w Wiedniu na Główny Urząd Ziemski w Warszawie.

Dla komasacji gruntów wokoło fortec położonych istniała w Austrii osobna ustawa, t. j. rozporządzenie cesarskie z 1. maja 1916 (Dz. u. p. Nr. 147), spowodowana tem, że Komenda armji austro-węgierskiej zupełnie bez potrzeby kazała zrównać z ziemią 16 gmin podmiejskich w okolicy Krakowa. Nasza ustawa org. w art. 32-gim normuje przejście kompetencji władz, w tem ces. rozporządzeniu ustanowionych, na Komisarzy Ziemskich i Okręgowe Urzędy Ziemskie.

2) Przy likwidacji serwitutów w podług ustawy z 7. maja 1920, Dz. Pr. Nr. 42, poz. 249. Ustawa ta obowiązuje tylko na terenie b. Królestwa Kongresowego i rozróżnia dobrowolną likwidację, oraz przymusową z urzędu. Z zasady muszą być wszystkie serwituty zniesione. Wynagrodzenie za zniesienie serwitutów ma nastąpić w ziemi i w lasach, a tylko wyjątkowo, za zgodą stron, w pieniądzach, albo też na podstawie decyzji Okręgowej Komisji Ziemskiej.

Przy dobrowolnej likwidacji Komisarz Ziemski przedkłada operat O. K. Z. do zatwierdzenia. Przy przymusowej O. K. Z. ma powziąć przed rozpoczęciem właściwego postępowania na niejawnem (gospodarczem) posiedzeniu decyzję co do zarządzenia likwidacji serwitutów z urzędu. Projekt przymusowej likwidacji ulega zatwierdzeniu O. K. Z. na posiedzeniu publicznem i jej decyzja może być w ciągu 14-tu dni zaskarżona do G. U. Z., jest ostateczna i ulega tylko skardze kasacyjnej do Sądu Najwyższego wedle art. 792 U. P. C.



W razie zatwierdzenia projektu przez O. K. Z., stawia ona wnioski do G. K. Z. co do wpisu dodatkowego do tabeli likwidacyjnej lub aktu nadawczego. Wysokość kosztów tak dobrowolnej, jak i przymusowej likwidacji, orzeka Okręgowa Komisja Ziemska.

Przy likwidacji serwitutów ani Gminne, ani Powiatowe Komisje Ziemskie nie są czynne, bo przepisy o likwidacji serwitutów wyszły przed wydaniem ustawy lipcowej o powołanie tych Komisji w życie.

W b. zaborze austriackim wydano patent serwitutowy z 5. lipca 1853 (Dz. u. p. Nr. 130) i tu sprawa zniesienia serwitutów polowych i leśnych została już dawno załatwiona, wobec czego odnośnych przepisów przytaczać już niema celu. Wykupiono tu służebności włościan po największej części gruntem. Tylko w wyjątkowych wypadkach orzeczenia wypadały na regulację (a nie na wykupno) dotychczasowych użytków, t. j. głównie poborów drzewa.

Dla b. zaboru austriackiego ważne jest postanowienie § 43-go patentu serwitutowego z 5. lipca 1853 (Dz. u. p. Nr. 130), wedle którego od dnia ogłoszenia tego patentu nowe serwituty powstać nie mogły. Zasiedzenie serwitutów nowych zostało przez ten patent zabronione, a w drodze umowy, testamentu lub wyroku sądowego, mogą serwituty tylko wówczas ważne powstać, jeśli władze krajowe (Namiestnictwo) je zatwierdzi, ale nawet w tym wypadku serwituty w każdej chwili mogą być ponownie wykupione.

3) Podział wspólnych gruntów. Dotychczas niema ustawy polskiej, normującej tę materję, dlatego we wszystkich zaborach obowiązują dawne prawa. Kompetencja przysługuje tylko Urzędom (a nie Komisjom) i tylko na podstawie dobrowolnego układu stron.

Powyżej przy komasacji wymienione władze agrarne w b. zaborze austriackim zniósł art. 31-szy ustawy o org. urz. ziem. Czynności lokalnego Komisarza przekazuje ten przepis Komisarzom Ziemskim, czynności Komisji krajowej przechodzą na Okręgowe Urzędy Ziemskie (nie na Komisje!), czynności Komisji ministerjalnej w Wiedniu przechodzą na Główny Urząd Ziemski w Warszawie.

4) Przy zamianie gruntów, co do której również niema jeszcze ustawy polskiej, obowiązują jeszcze dawne prawa. Kompetencja przysługuje więc tylko Urzędowi Ziemskim (a nie Komisjom) i tylko na zasadzie dobrowolnej umowy stron.

5) Przy poprawie nazwisk w tabelach likwidacyjnych, co do których powyżej przytoczyliśmy dotyczące przepisy.

Na końcu należy jeszcze zaznaczyć, że odnośnie do Powiatowych Komisji zagospodarowania odlogów postanowiono, że do niej wchodzić ci sami urzędnicy, którzy wchodzić w skład Powiatowej Komisji Ziemskiej. Postanowienie to miało nastąpić na skutek porozumienia się Głównego Urzędu Ziemskiego z Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych tak, że różnicy między temi Komisjami co do urzędników (nie zaś co do innych członków) nie będzie żadnej oprócz tej, że w pierwszej będzie przewodniczył Starosta, a w drugiej przewodniczącym jest Komisarz Ziemski. (Bolesław Giliczyński — Prace urzędów Ziemskich, str. 154).



## ŚRODKI PRAWNE.

Odwołanie od orzeczeń Okręgowej Komisji Ziemskiej do Głównej Komisji Ziemskiej, a mianowicie od przedstanowczych 14-tu dni — od stanowczych w ciągu miesiąca od dnia doręczenia decyzji (art. 20-ty ust. organizacyjnej, pozycja 461), przysługuje stronie i Prezesowi Okręgowego Urzędu Ziemskiego. Od uchwał Powiatowych Komisji Ziemskich niema żadnego środka prawnego, bo te uchwały nie mają prawnego znaczenia. W szczególności od orzeczenia, czy nieruchomości ma być przymusowo wykupiona i jaki obszar ma być pozostawiony właścicielowi (art. 10-ty, ust. 462), od orzeczenia ustalającego cenę wykupu (art. 16-ty, ust. 462), od orzeczenia co do odpłaty za prawo używania, użytkowania, za ciężary i służebności gruntowe i co do odszkodowania dzierżawców — przysługuje odwołanie do Głównej Komisji Ziemskiej. Natomiast, czy dzierżawa ma być utrzymana, należy do decyzji Okręgowego Urzędu Ziemskiego i odwołanie idzie do Głównego Urzędu Ziemskiego.

Rekurs przeciw decyzjom tak Powiatowego, jak Okręgowego Urzędu Ziemskiego do Okręgowego, względnie Głównego Urzędu Ziemskiego na zasadach ogólnych przepisów administracyjnych (art. 28-my, ust. 421 i. f.: »Zarządzenia O. U. Z. ulegają wykonaniu trybem ogólnym dla zarządzeń władz administracyjnych ustanowionym«) z terminem czternastodniowym dla »zażalenia« art. 30-ty rozp. poz. 567.

Wyjątkowo daje ustawa odwołanie (nie: rekurs) przeciw tej decyzji Okręgowego Urzędu Ziemskiego, które grunty konkretne mają pozostać właścicielowi po wywłasz-

czeniu; nazwaliśmy tę decyzję powyżej wydzieleniem resztówki. Odwołanie to idzie do Głównego Urzędu Ziemskiego, ma być wniesione w ciągu 30-tu dni i przysługuje tylko właścicielowi (nie wierzycielom hipotecznym, ani uprawnionym do służebności (art. 11-ty, ust. 462), natomiast przeciw wytyczeniu prówizorycznemu (powyżej strona 93) niema odwołania, lecz tylko rekurs, który zresztą niewiele pomóc może, skoro ustawa przewiduje poprzednie upoważnienie Głównego Urzędu Ziemskiego. Dlaczego ten środek prawny przeciw wydzieleniu nazwano w ustawie odwołaniem, a nie rekursem, skoro judex ad quem jest Urząd, a nie Komisja, niewiadomo.

Prawdopodobnie dlatego, że chodzi tu o orzeczenie o charakterze wybitnie sądowym (*judicium communi dividundo*), które tylko ze względów utilitarnych — dla przyspieszenia i zmniejszenia kosztów — przydzielono władzom administracyjnym a nie sądowym, t. j. Komisjom.

Ponadto istnieje także prawo kasacji z urzędu (tak jak w austr. procedurze karnej § 290), a mianowicie wedle rozporządzenia wykonawczego z 23. sierpnia 1920, Dz. Pr. Nr. 85, poz. 567 art. 65-go, może »w drodze nadzoru służbowego Główna Komisja Ziemska uchylić decyzję O. K. Z. w części niezaskarżonej, o ile decyzja ta przeczy zasadniczym przepisom prawa lub porządkowi publicznemu«, tu stworzono więc także fikcję, jakoby strona była wniosła odwołanie.

Skarga do Sądu Najwyższego. Artykuł 12-ty ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich przyznaje stronie, ale nie Prezesowi G. U. Z., jeszcze przeciw orzeczeniom Głównej Komisji Ziemskiej skargę kasacyjną do Najwyższego Sądu »w wypadkach naruszenia przepisów prawa«. Jako takie wypadki wylicza art. 70-ty rozp. wyk., poz. 567 następujące (zgodnie z przepisem art. 793-go ros. procedury cywilnej):

- 1) w razie jawnego pogwałcenia wyraźnej myśli prawa lub niewłaściwej wykładni tegoż;
- 2) w razie pogwałcenia istotnych przepisów postępowania;



- 3) w razie przekroczenia kompetencji (jurisdictio) Głównej Komisji Ziemskiej lub władzy (imperium) jej przysługującej.

Tu więc chodzi wyłącznie o t. zw. revisio in jure, a ponieważ w art. 70-ym używana jest terminologia »wyraźna myśl prawa« (jus clarum in thesi), chciał Rząd widocznie ograniczyć skargę do tych wypadków, kiedy wyraźny przepis prawa został naruszony, a ponieważ ustawa z 15. lipca zawiera bardzo mało wyraźnych przepisów, a tem więcej ogólnikowych określeń, byłaby bardzo rzadko skarga dopuszczalna. Ale wszystkie skargi kasacyjne dadzą się podciągnąć pod drugą część pierwszego ustępu, t. j. niewłaściwej wykładni prawa, dlatego de facto skarga ta prawie przeciw wszystkim orzeczeniom bez wyjątku przysługiwać będzie. Zwłaszcza także zachowanie przepisów postępowania da możność do skarg kasacyjnych, gdyż wszystkie przepisy, tyżące się tak Powiatowych, jak Okręgowych i Głównej Komisji, podpadają pod to postanowienie.

Ponieważ skarga może być wniesioną tylko przeciw »orzeczeniom« Komisji Głównej i musi być wniesiona na ręce Głównej Komisji, a nie wprost do Sądu Najwyższego, wykluczonem wydaje się uzyskanie judykato w poza konkretnymi sprawami. Nie ma też przepisów, by we wznowionem postępowaniu — po kasacji — Komisje były związane zapatrywaniem prawnem Najwyższego Sądu. Postępowanie przed Najwyższym Sądem odbywa się podług przepisów procedury cywilnej, a nie podług przepisów postępowania w b. austr. Trybunale administracyjnym.

Zażalenie do Sądu Najwyższego. Ustawa nigdzie nie wyklucza tego zażalenia, mimo to wydaje się wątpliwem, czy ono jest dopuszczalnem. Wedle dekretu z 8. lutego 1919, poz. 200, Nr. 15 ex 19 w przedmiocie zmian w urządzeniach wymiaru sprawiedliwości w b. zaborze austriackim, Sąd Najwyższy przejmuję zakres działania byłego austriackiego Trybunału administracyjnego. Wedle austriackich przepisów można wnieść zażalenie do Trybunału administracyj-

nego przeciw każdemu prawomocnemu orzeczeniu władzy administracyjnej, które już nie podlega dalszemu tokowi instancji (»wenn die Angelegenheit im administrativen Wege ausgetragen ist«), z wyjątkiem spraw wyliczonych w ustawie (np. jeśli ostatnia instancja jest złożona z sędziów i urzędników, jeśli chodzi o sprawy swobodnego oceny i t. p.). Ponieważ Główna Komisja Ziemska jest sądem, złożona z sędziów i wszyscy członkowie złożyli przysięgę sędziowską, przeciw jej zarządzeniom zażalenie nie jest dopuszczalne, lecz tylko wyżej omówiona skarga. Natomiast orzeczenia Głównego Urzędu Ziemskiego są ostateczne, przeto wydaje się, że przeciw nim można wnieść zażalenie do Trybunału, względnie Sądu Najwyższego, co byłoby szczególnie ważne przy decyzji wydzielenia i wytyczenia, t. j. jakie konkretne grunty mają pozostać właścicielowi po wywłaszczeniu. Jeśli takie zażalenie jest dopuszczalne, to ono oczywiście będzie załatwione, nie podług przepisów procedury cywilnej, lecz podług norm dla b. Trybunału administracyjnego.

Tak dla zażalenia, jak dla skargi, jest termin 60-dniowy, a wniesienie nie ma mocy wstrzymującej. Orzeczenie kasacyjne nie przedstawia wielkiej wartości, ponieważ w największej ilości wypadków sprawa będzie już przesądzona, t. j. grunty będą już rozparcelowane.

Prof. Jaworski uważa skargę kasacyjną za wykluczoną, o ile orzeczenie opiera się na swobodnym uznaniu, my jednakże twierdziliśmy, że skarga zawsze jest dopuszczalną, a wykluczone jest tylko zażalenie do Najwyższego Sądu w b. zaborze austriackim w wypadkach t. zw. swobodnego uznania.

Ponieważ prof. Jaworski w bardzo wielu wypadkach postępowania przy wywłaszczeniu stwierdził dopuszczalność swobodnego uznania (l. cit., str. 101: nieprawidłowa gospodarka, nabycie z zysków lichwiarskich, str. 123: ustalenie wartości praw rzeczowych osób trzecich i t. p.), gdzie wedle naszej interpretacji niema mowy o swobodnym uznaniu, muszę zauważyć, że wychodzę z zasad ustalonych w niemieckiej literaturze, wedle których nawet władze



administracyjne przy swobodnem uznaniu są związane przepisami prawnymi (np. Bernatzik: Rechtsprechung und materielle Rechtskraft. Wiedeń, 1886, str. 39. Tetzner: Zur Lehre von dem freien Ermessen. Wiedeń, 1888, str. 11). Tem bardziej wydaje mi się wykluczonym, ażeby Komisje Ziemskie Okręgowe i Główna, które są sądami (art. 28-my ust. roln.: »Prawomocne orzeczenia Komisji Ziemskich mają znaczenie wyroków sądowych«) mogły w jakimkolwiek kierunku powodować się swobodnem uznaniem. Wychodząc z dalszego założenia (Kelsen: Hauptprobleme der Staatsrechtslehre, str. 163), że wszystkie normy prawne, jako pochodzące od jednej osoby, t. j. od Państwa, winny być uważane za niezawierające między sobą sprzeczności, a normą prawną jest, że wywłaszczenie może nastąpić tylko w wypadkach i rozmiarach ustawą dozwolonych, musi sędzia, t. j. w tym wypadku Komisja trzymać się ściśle norm prawnych i musi — o ile te normy nie wystarczają na uzasadnienie eksproprijacji — ją odmówić. Tak samo oznaczenie odplaty za prawa rzeczowe trzecich osób musi być podług ustaw (ordynacji egzekucyjna) przeprowadzona i także tu nie ma żadnego pola do swobodnego uznania.

Czego kodyfikatorowie chcieli, jest w tym wypadku zupełnie obojętne (Zitelmann: Lücken im Recht, str. 34), ponieważ prawem jest tylko to, co w ustawodawstwie, chociażby nie dosłownie, ale w sposób niewykluczający wątpliwości, zostało postanowione. Gdybyśmy mieli żądać, żeby każdy wypadek był w ustawie expressis verbis przewidziany, to, jak Verdross (Das Problem des freien Ermessens. Wiedeń, 1914) słusznie zauważa, każda decyzja byłaby swobodnem uznaniem, gdyż »nigdy subtelna rzeczywistość nie da imać się grubymi kleszczami mowy ludzkiej«, tem mniej przy zwyrodnieniu naszej techniki ustawodawczej. Nam wydaje się więc, że w judykaturze Okręgowych i Głównej Komisji Ziemskich, jako sądów, niema miejsca dla swobodnego uznania.

Dlatego też nie mogę pogodzić się z wywodami prof. Jaworskiego o »czysto administracyjnej naturze postępowa-

nia przed Komisjami Ziemskimi« (str. 107), ani z tem, że »tylko Sąd Najwyższy w wypadkach art. 12-go jest Sądem administracyjnym« (str. 106). Przeciwnie, wedle mojego zapamiętania, administracyjne postępowanie istnieje tylko przed *Urzędami Ziemskimi*, zaś postępowanie przed Komisjami Ziemskimi, Główną i Okręgowymi, jest postępowaniem sądowym, tak samo postępowanie przed Sądem Najwyższym, jedynie wyżej omówione zażalenie do Sądu Najwyższego w sprawach b. zaboru austriackiego podlega postępowaniu sądowno-administracyjnemu.

Zupełnie anormalnym środkiem prawnym jest apelacja od orzeczeń Głównej Komisji Ziemskiej do Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego, wynikająca z przepisów przejściowych art. 35-go ustawy o org. urz. ziemsk. z 6. lipca 1920, Dz. Pr. Nr. 70, poz. 461, tem dziwniejszy, że wedle art. 9-go tejże ustawy, Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego jest z urzędu Prezesem Głównej Komisji Ziemskiej, wobec czego rekurs ten idzie od Komisji do jej przewodniczącego. Dziwoląg ten pochodzi stąd, że art. 35-ty postanawia, że czynności b. rosyjskiego Urzędu do Spraw Włościańskich Gub. Królestwa Polskiego przy Wydziale Ziemskim Ministerstwa Spraw Wewnętrznych przechodzą na Główny Urząd Ziemski, zaś czynności rosyjskiego Ministra Spraw Wewnętrznych na Prezesa Urzędu Ziemskiego, np. w kwestji poprawienia tabel likwidacyjnych (z powodu omyłek kancelaryjnych lub niezgodności z decyzjami władz), może zezwolić na poprawienie tabeli tylko Urząd dla Spraw Włościańskich w I-jej instancji, a zatem obecnie Główna Komisja <sup>1)</sup> Ziemska; drugą instancję dla apelacji stanowił Minister Spraw Wewnętrznych, a zatem obecnie Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego. Mimo więc przepisu art. 69-go rozp. wykonawczego, poz. 567, że »decyzje Głównej Komisji Ziemskiej są ostateczne i ulegają natychmiastowemu wykonaniu«, wobec tego, że art. 35-ty ustawy inaczej zarządza, dopuszczalna ma być apelacja do Prezesa Głównego

---

<sup>1)</sup> Mimo, że art. 35 wyraźnie mówi o Głównym Urzędzie Ziemskim, oddał na zasadzie art. 8 al a Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego te sprawy do rozpoznania Głównej Komisji Ziemskiej.



Urzędu Ziemskiego<sup>1)</sup>. Urząd do Spraw Włościańskich Gubernji Królestwa Polskiego przy Wydziale Ziemskim Ministerstwa Spraw Wewnętrznych składał się z kierownika Wydziału Ziemskiego, jako przewodniczącego, jednego z pomocników tegoż kierownika i z członka specjalnie zamianowanego.

Do kompetencji tego Urzędu należały prócz skarg apelacyjnych, kasacyjnych i rewizyjnych:

1) sprawdzenie i zatwierdzenie aneksów do tabel likwidacyjnych co do rozdziału pustek między włościan;

2) decyzje w przedmiocie poprawek i zmian w tabelach likwidacyjnych i aktach nadawczych;

3) sporządzenie i wydanie kopji tabel likwidacyjnych i aktów nadawczych w razie zagubienia lub zniszczenia.

Ministrowi Spraw Wewnętrznych przysługiwało prawo rozpatrywania zażaleń za decyzje Urzędu do Spraw Włościańskich Gub. Król. Polskiego, z wyłączeniem tych decyzji, które zapadły w tym Urzędzie w II-iej instancji.

W b. zaborze pruskim przejęły Okręgowe Władze Ziemskie czynności b. Pruskich Komisji Generalnych, oraz Państwowej Komisji Generalnej w Poznaniu. Środki prawne, które przeciw decyzjom tych Komisji przysługiwały, załatwiają obecnie polskie władze, a mianowicie kompetencja Oberlandeskulturgerichtu w Berlinie przeszła na Główną Komisję Ziemską, a kompetencja Reichsgerichtu w Lipsku na Sąd Najwyższy w Warszawie.

O innych środkach prawnych, a zwłaszcza o restytucji ob terminum elapsum (przywrócenie prawa do apelacji), ob noviter reperta (skarga w przedmiocie rewizji), ustawa nie wspomina. Te środki prawne są zatem dopuszczalne podług przepisów o postępowaniu cywilnem.

Odwołanie od orzeczeń Powiatowych Komitetów Nadawczych podług ustawy kresowej (ustawa z 17. grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921, o przejęciu na własność Pań-

---

<sup>1)</sup> Środki prawne od decyzji Urzędu do kierownika Urzędu, jako *judex ad quem*, nie są obce ustawodawstwu, tak np. § 478 austriackiej procedury karnej daje przy wyrokach zaocznych Sądów powiatowych środek prawny sprzeciwu (*Einspruch*), który rozstrzyga Naczelnik Sądu powiatowego.

stwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej) jest unormowane w art. 8-ym tej ustawy (vide powyżej strona 165). Odwołanie to przysługuje w ciągu 30-tu dni od dnia »wydania« orzeczenia, co znaczy tyle, co doręczenie, gdyż w artykule 47-ym rozp. wyk. do ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich z dnia 23. sierpnia 1920, Dz. Ust. Nr. 85, poz. 567, mowa także o »wydaniu« decyzji, a jednak art. 56-ty i. p. przepisuje jej doręczenie, tak samo jak art. 54 i. p. zarządza co do »powziętej« decyzji. Gdyby było inaczej, użyłaby ustawa terminologii »ogłoszenia« orzeczenia jak w art. 47-ym i. f., l. cit. Że ustawodawstwo nasze rozróżnia »wydanie« od »ogłoszenia«, wynika jasno z art. 68-go powyższego rozporządzenia, gdzie obie terminologie znajdują się w jednym zdaniu (»Przy wydaniu i ogłaszaniu«).

Judex ad quem w sprawie odwołania jest Komisja Odwoławcza, o której składzie ustawa nic nie mówi, tylko że ją utworzy (na jakich zasadach?) Minister Rolnictwa w porozumieniu z Prezesem G. U. Z.

Odwołanie przysługuje tylko stronom prywatnym (osobom interesowanym), przewodniczący Powiatowego Komitetu Nadawczego nie ma prawa odwołania widocznie dlatego, bo Komitet ten złożony jest z samych urzędników bez elementu obywatelskiego.

Skargi kasacyjnej przeciw orzeczeniom tej Kresowej Komisji Odwoławczej ustawa nie dozwala.

Należy jeszcze omówić dopuszczalność t. zw. skargi syndykackiej, t. j. wynagrodzenia szkód wyrządzonych właścicielowi i innym stronom przez zawinienia Urzędów i Komisji Ziemskich lub jej członków w postępowaniu ekspropriacyjnym.

Wedle austriackiego prawa, dochodzenie takie wydaje nam się niedopuszczalne. Za przewinienia urzędników administracyjnych wedle austriackiego prawa, ani urzędnika, ani Państwa pozywać nie można, ponieważ mimo zapowiedzi specjalnej ustawy w art. 12-ym ustawy zasadniczej, takiej ustawy nie wydano, skutkiem czego obowiązuje do dziś dekret z 14. marca 1806, l. 758.

Za przewinienia urzędników sądowych odpowiada



wprawdzie Skarb Państwa i dotyczący urzędnik solidarnie na podstawie ustawy z 12. lipca 1872, Dz. u. p. 112, i § 600 proc. cyw., lecz § 4-ty tej ustawy dopuszcza skargę tylko za przewinienia urzędników rządowych przy Trybunałach i Sądach powiatowych, oraz rejentów i asesorów Sądów handlowych, morskich i górniczych. Wobec tego faksatywnego wyliczenia, nie można rozciągnąć interpretacji na inne sądy i innych sędziów, nie będących państwowymi urzędnikami.

Inaczej przedstawia się sprawa w Kongresówce. Tu na podstawie Tytułu II-go Księgi III-ej ustawy postępowania sądowego cywilnego, skarga o odszkodowanie tak przeciw urzędnikom Urzędów Ziemskich, jak i przeciw członkom Komisji, jest w całej pełni dopuszczona.

Co do urzędników postanawia art. 1.316 »Wynagrodzenia szkód i strat wynikłych z niedbalstwa, nieopatrności lub opieszałości urzędnika administracyjnego, poszukiwać należy na zasadzie ogólnych przepisów postępowania sądowego cywilnego«. Skargę wnosi się przeciw urzędnikom 9-tej klasy rangi przed Sąd okręgowy, przeciw wyższym urzędnikom do 5-tej klasy rangi przed Sąd apelacyjny, począwszy od czwartej klasy rangi, do Sądu Najwyższego. Czasokres do wytoczenia pozwu jest trzymiesięczny od daty ogłoszenia rozporządzenia, które petent uznaje za gwałcące jego prawa, lub też sześciomiesięczny od daty wykonania rozporządzenia, jeśli było wykonane bez ogłoszenia.

Co do skargi przeciw członkom Komisji Ziemskich, orzeka art. 1.330: »Wynagrodzenia szkód i strat zrządzonych wskutek niedbalstwa, niedopatrzenia lub opieszałości osób rządowych, służących z wyborów w szlacheckich, miejskich (gminnych lub stanowych) i ziemskich<sup>1)</sup> instytucjach, poszukuje się na zasadzie przepisów zawartych w art. 1.316-ym i 1.318—1.330-go«. Skargę wnosi się przeciw Prezesom Komisji do Sądu apelacyjnego, przeciw członkom przed Sąd okrę-

---

<sup>1)</sup> O znaczeniu terminologii »ziemskie« w prawie rosyjskiem zobacz powyżej str. 149. Mimo tego odrębnego znaczenia członkowie naszych Komisji Ziemskich podpadają pod ten artykuł, gdyż pochodzą z wyborów.

gowej, gdzie miał miejsce czyn lub rozporządzenie, które wy-  
rządziło szkodę lub stratę.

Szkody, wyrządzone przez nieprawne wywłaszczenie  
obejmują nie tylko różnicę między ceną targową gruntu a wy-  
płaconą połową po straceniu dodatku na fundusz inwalidów,  
względnie w razie wystawienia tymczasowego pokwitowania  
całą cenę targową, ale ponadto utracone zyski i zmniejszenie  
wartości pozostałego gruntu.



## WYWŁASZCZENIE CZASOWE

### DLA CELÓW REFORMY ROLNEJ.

---

Wykazaliśmy powyżej, str. 72, że teoria rozróżnia parcelację gospodarczą bez zmiany własności, np. przez wydzierżawienie parcel, od parcelacji prawnej, gdzie mniejsze jednostki gospodarcze przechodzą na własność nabywców parcelacyjnych.

Dotychczas zajęliśmy się wywłaszczeniem jako podstawą do rządowej parcelacji prawnej, obecnie przystąpimy do omówienia przymusowej parcelacji gospodarczej w drodze przymusowego wydzierżawienia. Ponieważ jednak nasze ustawodawstwo zna jeszcze czasowe wywłaszczenie własności leśnej, podzielimy ten rozdział na dwie części, z których pierwsza obejmie własność lasową, a druga własność rolną.

Wszystkie ogólne ustawy ekspropriacyjne normują także czasowe wywłaszczenie, bo skoro wolno własność na zawsze zabrać, to oczywista tem więcej wolno zabrać ją tylko na pewien czasokres. Tak np. wyżej omówiony dekret Naczelnika Państwa, poz. 162 przewiduje w art. 1-ym: »czasowe zajęcie nieruchomości«, a w art. 21-ym postanawia, że może ono nastąpić na wniosek Ministra resortowego decyzją Rady Ministrów (a więc nie potrzeba decyzji Naczelnika Państwa), w nagłych wypadkach, np. wylew rzeki, wystarcza nawet decyzja szefa Zarządu miejscowego. Odszkodowanie za czasowe zajęcie nieruchomości płaci się w rencie, a mianowicie 6% od wartości nieruchomości rocznie przez okres trwania zajęcia. O ile czasowe zajęcie trwa ponad trzy

lata, może właściciel żądać definitywnej ekspropriacji (podobnie jest w ustawach górniczych). Oprócz renty należy się właścicielowi także różnica wartości przed i po czasowem zajęciu. Także austriacka ustawa ekspropriacyjna przewiduje czasowe zajęcie (§ 3-ci: vorübergehende Abtretung von Grundstücken), ale tylko, o ile substancja gruntu przez użytek nie ucierpi, i tu już przy półrocznem trwaniu można żądać stałego wywłaszczenia. Także austriacka ustawa normuje dla czasowego wywłaszczenia odszkodowanie w formie renty z dodatkiem różnicy wartości. O czasowem wywłaszczeniu na cele robót przedwstępnych (mierniczych, przygotowawczych), była już powyżej mowa.

Od tego czasowego zajęcia podług ustaw ekspropriacyjnych nie różnią się wypadki czasowego wywłaszczenia własności rolnej i lasowej, które tu omówimy (zajęcie drzewa budulcowego i opałowego, przymusowe dzierżawy odłogów, ochrona drobnych dzierżawców i t. p.), w treści prawniczej, różnią się natomiast w dwu kierunkach: raz tem, że nie jest ich celem ogólne dobro, lecz korzyść poszczególnych klas posiadających (privilegium personae non rei vel causae); jest to więc zastąpienie w pożytku rzeczy jednego posiadającego na rzecz drugiego, a po drugie tem, że wbrew ogólnym zasadom obecnego ustroju prawnego — sztucznymi konstrukcjami wprowadza się je za tak niskiem wynagrodzeniem właściciela, że równają się konfiskacie pożytków jednego właściciela na rzecz drugiego.

Żadnych niema wątpliwości, lecz przeciwnie, jest absolutna pewność, że akcentowane na wstępie uchwały Sejmowej »oparcie na zasadzie prywatnej własności« musi runąć, jeśli podstawa każdego wywłaszczenia, czy ostatecznego, czy chwilowego, czy co do substancji, czy tylko co do pożytków — będzie naruszoną. Tą podstawą jest zasada pełnego odszkodowania za wywłaszczenie. Można być zwolennikiem prywatnej własności, lub też jej przeciwnikiem, a konsekwentnej wiary i przebudowy w kierunku jednego lub drugiego ustroju można bronić. Ale nigdy połowiczności! Tak jak zwarty front miljonowych armji padał skutkiem przelamania w pozornie nic nieznaczącym drobnym odcinku, tak jak olbrzymi gmach zawa-



lic się musi przez podcięcie drobnego filara — tak samo obecny ustroj prawny runie, jeśli będzie podważony w tak kardynalnej podstawie. Bez względu na to, czy jest się wielbicielem prywatnej własności, czyli też zwolennikiem innego ustroju prawnego i gospodarczego, należy na to niebezpieczeństwo wskazać, albowiem zachodzi pewna różnica, czy gmach ten będzie demolowany przez systematyczne rozebranie warstwy za warstwą, piętra za piętrzem, czyli też przez uszkodzenie fundamentu i spowodowanie zawalenia, połączonego z ofiarami w ludziach i ze zniszczeniem jego wykwintnego i także dla przeciwników cennego urzędzenia, pozostawiając po sobie tylko gruzy bezużyteczne zamiast starego wprawdzie, ale zdatnego dla budowy nowego gmachu materiału.

Rozważanie potrzeby i skutków tego pozornie drobnego podkopania zasady prywatnej własności, nie jest zadaniem naszej pracy, której celem jest tylko zaznajomienie z treścią wydanych ustaw. Tem mniej będzie wskazane biadać nad ofiarami ich przepisów:

»Vos, quibus est virtus muliebrem tollite luctum«.

(Hor. Ep. XVI. 39).

Zarządzenia czasowego wywłaszczenia, jak to zaraz zobaczymy, wyjmują z ogólnego zespołu praw właściciela pewną grupę uprawnień, przeważnie użytkowania swej rzeczy, i obdzielają nią drugiego. Pozornie więc zachowują one własność nietkniętą, tak jak owa reguła rzymskiego prawa: »Recte dicimus eum fundum totum nostrum esse, etiam cum ususfructus sit alienus, quia ususfructus non domini pars, sed servitus est« (L. 25. D. de V. S. 50 16). Istotnie jednak nie pozostaje nawet tyle, bo brak zasady: »salva rerum substantia«.

Ustawy, zawierające takie czasowe wywłaszczenia, omówimy oddzielnie co do własności lasowej, a oddzielnie co do własności rolnej.

## I. WŁASNOŚĆ LASOWA.

Nasz Sejm zainaugurował swoją działalność z uchwaleniem ustawy z dnia 28. lutego 1919 (Dziennik Praw

Nr. 20, poz. 229) w przedmiocie zaopatrzenia ludności w drzewo budulcowe i opałowe. Ta pierwsza z ustaw Sejmu naszego daje w art. drugim Rządowi prawo »dokonywać zajęcia drzewa w lasach prywatnych na pniu, oraz gotowego materiału ściętego, jak również tartego po cenach ustanowionych przez Rząd« i to: a) dla odbudowy drobnych rolników, b) »dla innych celów«, — ale tylko w granicach art. 1-go, t. j. celem umożliwienia ludności zaopatrzenia w drzewo budulcowe i opałowe. Do tych innych celów należeć może bezsprzecznie także parcelacja i kolonizacja.

Pierwsze rozporządzenie wykonawcze do tej ustawy wydano dnia 14. marca 1919, Monitor Nr. 63, w którym ograniczono zajęcie drzewa w lasach prywatnych na dwa cele, t. j. na odbudowę (art. 1-szy) i na opał (art. 4-ty), a nadto ograniczono je tylko na wypadek, »o ile zapasy drzewa w lasach państwowych okażą się niewystarczające« (art. 11-ty). Orzeczenie o zajęciu drzewa należy do kompetencji Ministra Rolnictwa i Dóbr Państwowych (art. 11) po wysłuchaniu rzeczoznawców i zainteresowanych organizacji. W tem samym postępowaniu ustanawia się także cenę zajętego drzewa (artykuł 12-ty). Do tego rozporządzenia wykonawczego wydała znów Główna Komisja Rozdziału Drzewa ze swej strony okólnik z 25. czerwca 1919, Nr. 1.081, w którym już występuje contra legem, normując, że orzeczenie o zajęciu drzewa należy do Główniej Komisji Rozdziału drzewa, a nie do Ministerstwa Rolnictwa.

Następne rozporządzenie wykonawcze, z uchyleniem pierwszego, wydało Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 3. lutego 1920 (Dz. Ust. Nr. 14, poz. 76), przekraczając w nim ramę ustawową co do celu odbudowy poza rolnikami, przez włączenie odbudowy szkół, kościołów i budynków użyteczności publicznej. Co do kompetencji dla zajęcia drzewa, to nowe rozporządzenie zostawia dla Kongresówki kompetencję Ministra Rolnictwa, zaś dla b. zaboru austriackiego oddaje kompetencję Główniej Komisji Rozdziału Drzewa. Rozporządzenie to normuje contra legem »zajęcie drzewa i drzewostanów« w lasach prywatnych, gdyż ustawa dozwala w prywatnych lasach tylko »zajęcie drzewa na pniu«.



Oprócz tego rozporządzenia Ministra Robót Publicznych, wydał jeszcze Minister Rolnictwa dwa rozporządzenia wykonawcze, a mianowicie:

1) co do drzewa budulcowego z dnia 2. września 1920, Dz. Ust. Nr. 89, poz. 586;

2) co do drzewa opałowego z dnia 1. września 1920, Dz. Ust. Nr. 89, poz. 585.

Ponieważ ustawa poleciła wykonanie Ministrowi Robót Publicznych, wydawałoby się, że inny Minister nie ma prawa do wydawania rozporządzeń wykonawczych nawet w granicach ustawy.

Te dwa rozporządzenia wykonawcze chcą być źródłem prawnym dla czasowego wywłaszczenia lasów prywatnych, a mianowicie pierwsze co do drzewa budulcowego zajmuje 30% wszystkiego drzewa budulcowego w lasach prywatnych »w dziesięciu zrębach kolejnych, zaległych, bieżących i lat przyszłych«, a zatem zawiera konfiskatę trzech rocznych wyrębów plus rentowej wartości końcowej dziesięcioletniej odnośnie do reszty.

W art. 12-tym nakłada to rozporządzenie na właściciela lasu prywatnego obowiązek wyrąbania i przygotowania zajętego drzew budulcowego, a w art. 14-tym obowiązek przetarcia drewna budulcowego, pod rygorem, że Ministerstwo Rolnictwa zajmie »wszystko drewno dozwolone do wyrębu«.

Ponieważ ustawa w art. 2-gim dozwala tylko zajęcia drzewa na pniu, wydaje się, że to rozporządzenie przekracza ramę ustawy, gdyż zajęcie na pniu można wyłożyć tylko jako zajęcie istniejącego w chwili zajęcia drzewa stojącego, nie zaś jako wywłaszczenie czasowe przyszłej 10-letniej produkcji. Nie należy zapomnieć, że drzewo na pniu jest rzeczą nieruchomą (§ 295 kod. cyw. i l. 44 D. de rei vind. 6, 1: Fructus pendentes pars fundi videntur), to drzewo zatem nie może być przedmiotem oddzielnej własności. Przepis ustawowy znaczy więc tyle tylko, co drzewo na pniu w chwili jego zajęcia. Wywłaszczenie czasowe na dziesięć lat bez przepisu ustawowego jest także dlatego niedopuszczalne, ponieważ wierzycielom hipotecznym odpowiadają wszystkie pożytki nie-

oddzielone (nondum separati) i niezebrane (nondum percepti), gdyż na nie prawo zastawu rozciąga się (§ 457 kod. cyw.). Także zniewolenie właściciela do wyrębu jest bez przepisu ustawy prawnie niedopuszczalne, a tem mniej zagrożenie zajęciem »wszystkiego« drzewa, skoro ustawa dozwala tylko zajęcia na uzyskanie potrzebnego »zapasu drzewa«.

Do powyższego rozporządzenia Ministra Rolnictwa (który je wydał, mimo że ustawa poruciła swe wykonanie Ministrowi Robót Publicznych), ogłosił znów naodwrot Minister Robót Publicznych Instrukcję z dnia 24. listopada 1920 (Czasopismo urzędowe »Roboty publiczne« Nr. 10 do 12 ex 1920), w której interpretuje powyższe rozporządzenie Ministra Rolnictwa jako »generalne zajęcie drewna budulcowego na całym obszarze Państwa Polskiego«, tak, że »od tej pory stają się zbyteczne i n d y w i d u a l n e zajęcia drewna«, co robi wrażenie, jak gdyby dla zaoszczędzenia sądom pracy, skazano generalnie wszystkich obywateli Państwa, wobec czego także stałyby się zbyteczne indywidualne procesy karne. Zdaje się, że szkoda wywodów prawnych na wykazanie, że tego rodzaju »wykonanie ustawy« jest niedozwolone. Instrukcja ta nazywa opisane powyżej zajęcie 30% dziesięcioletniej produkcji »k o n t y n g e n t e m«, co jest oczywista niezgodne tak z ustawą, jak z rozporządzeniem, które żadnych »kontyngentów« nie znają (»Wo Begriffe fehlen, da stellt zur rechten Zeit ein Wort sich ein«). Instrukcja operuje na całych szesnastu stronach tem pojęciem »kontyngentu«, nakłada go także na »kupców«, chociaż prawnie jest to ze względu na charakter nieruchomości drzewa, stojącego na pniu, niewykonalne, a zatem drzewo zajęte nie może być wogóle przedmiotem kupna, a raczej oddania na podstawie kupna — więc nie należy wogóle do kupca. Instrukcja ta dalej objaśnia, co znaczy powyżej przytoczony rygor, że Ministerstwo Rolnictwa »zajmie wszystko drewno dozwolone do wrębu«, a mianowicie, że »będzie się je eksploatowało przez organy rządowe lub za pośrednictwem p r z e d s i ę b i o r c ó w lasowych«, a zatem wywłaszczenie in optima forma już nie czasowe, lecz na zawsze. Ironicznie dodaje ta instrukcja, że należy »dokładnie wyja-



ścić opornym właścicielom lasów, jakie korzyści premjowe(!) odnoszą, oddając kontyngent w stanie wyrobionym».

Także drugie rozporządzenie co do drzewa opałowego ustanawia czasowe wywłaszczenie poza ramami ustawy, a mianowicie zajmuje z każdego hektara zalesionej powierzchni półtora metra przestrzeniowego drewna opałowego, a w lasach, położonych bliżej niż 10 km od toru kolejowego potrójną ilość od hektara. To rozporządzenie nie nakłada na właściciela obowiązku wyróbki, lecz dozwala ją Zarządom gminnym na koszt właściciela, który więc w takim razie za wywłaszczone drzewo prawdopodobnie nic nie dostanie, mimo, że wedle ustawy cena ustanowiona przez Rząd miała być płatną za drzewo na pniu. Także to rozporządzenie wydaje nam się sprzeczne z ustawą, albowiem ustawa dozwala tylko zajęcia drzewa na pniu, a zatem konkretnego drzewa, a nie pewnej ilości drzewa od hektara ogólnej przestrzeni, która przecież obejmuje zawsze także zreby i młodniki.

Ustawa o reformie rolnej nie wspomina o lasach, nie zarządza ani ich całkowitego, ani czasowego wywłaszczenia, a nawet uchwała Sejmowa z 10. lipca 1919 nie miała takiego wywłaszczenia w swym programie, gdyż art. 7-my przeciwnie, przewidywał nacjonalizację lasów:

Wszystkie lasy, do jakiegokolwiek kategorii wyżej wymienionych dóbr należące — z wyjątkiem lasów gminnych i drobnych przestrzeni prywatnych, nienadających się do gospodarki państwowej — przechodzą na własność Państwa przy należytem zlikwidowaniu praw serwitutowych».

Nawet tak szeroko zakrojony program nie zna jednorazowego wyrębu dziesięcioletniego etatu, nie zna przymusowego wyrębu przez niefachowe gminne zarządy, nie zna obciążenia wyłącznie tylko lasów kosztami odbudowy i kolonizacji, ani nie zna wszystkich innych niszczących bogactwa przyrody polskiej zarządzeń.

Wróżba czarownic: »Nie tknie Makbeta żaden cios morderczy, póki z Birnam las nie pójdzie ku wzgórzom Dunzynan«

uspokoiła mordercę Banka, bo »któż zdoła las wrzucić z posad?«. Dziś taka wróżba nikomu nie dałaby »spokojnie spać przy łoskocie gromów«, bo »las zaczął się ruszać z miejsca i zbliża się do Dunzynan«, zostawiając za sobą pustynie. Po tym karnawale lasowym nadejdzie jednak także popielec, a duch Banka już dziś psuje biesiadnikom humor.

## II. WŁASNOŚĆ ROLNA.

Jeden wypadek częściowego czasowego wywłaszczenia wynika z wyżej (str. 92) omówionego art. 11-go ustawy rolnej przy każdym wywłaszczeniu podług ustawy rolnej, a mianowicie wykazaliśmy, że prawomocnem orzeczeniem Okręgowej Komisji rolnej, że nieruchomości ma być przymusowo wywłaszczona i jaki obszar gruntu ma być pozostawiony właścicielowi (A i B), powstaje współwłasność między Państwem a dotychczasowym właścicielem pro partibus indivisis, która dopiero z chwilą prawomocności orzeczenia Okręgowego Urzędu Ziemskiego co do konkretnych gruntów pozostających właścicielowi ustaje. Widzieliśmy, że to orzeczenie Urzędu nie jest niczem innym, niż *judicium communi dividuo*, nazwaliśmy je »wydzieleniem«, a prof. Jaworski (l. cit., str. 115) nazywa je »topograficznem ustaleniem maximum«. Dowód, że taka współwłasność powstaje wzmacnia postanowienie ustawy o »wytyczeniu«, które jest tylko dozwolone przed wydaniem tego orzeczenia (»co do której nie zapadło jeszcze orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej w przedmiocie przymusowego wykupu«), oraz postanowienie art. 18-go, że »z chwilą orzeczenia przymusowego wykupu Urząd Ziemski ma prawo objąć wykupioną nieruchomość w swe fizyczne posiadanie i rozporządzenie«. Teoretycznie zachodzą więc trzy możliwe rozwiązania zagadnienia:

1) Że po prawomocności Państwo staje się wyłącznym właścicielem całego majątku wywłaszczonego i z tego swego już majątku wydziela właścicielowi dawnemu jako nową własność t. zw. *maximum*. Taką konstrukcję uważam za niezgodną z treścią ustawy, która w art. 2-gim a) poddaje wyku-



powi tylko »nadwyżki« gruntu »ponad« 60, 180, 400 ha i która w al. 2 i al. 3 tego artykułu mówi o »zatrzymaniu« i »zachowaniu« t. zw. maximum, a zatem wyklucza wszelką myśl o zmianie własności. Ponadto taka podwójna zmiana własności spowodowałaby przerwanie kontynuacji wszystkich innych praw związanych z własnością dotychczasowego właściciela, której to przerwy ustawa nigdzie nie przewiduje.

2) Że po prawomocności orzeczenia właściciel zostaje właścicielem całego majątku aż do chwili wydzielenia, co nie da się pogodzić z art. 18-tym ust. roln. ani z przepisami o »wytyczeniu«, wedle których właściciel, który żąda wytyczenia, musi dać rękojmię, że będzie na reszcie prawidłowo gospodarował, a zatem, gdyby właściciel wytyczenia nie żądał, miałby podług tej drugiej teorii, zostając wyłączonym właścicielem, prawo dowolnego niszczenia i dewastacji całego majątku, mógłby gospodarkę zupełnie zaniechać, budynki rozbierać, drewny niszczyć, sprowadzać zalanie gruntów i t. d. i t. d., jednym słowem, swoje jus abutendi w całej pełni wykonać, majątek obciążyć służebnościami, zastawami i t. d.

3) Nasza konstrukcja współwłasności, daje wedle zasad kodeksu cywilnego (§§ 825 do 840) Państwu, jako współwłaścicielowi prawo ingerencji na tok gospodarstwa, prawo sprzeciwienia się zasadniczym zmianom, prawo do ustanowienia zarządcy, jeśli udział Państwa jest większy niż udział właściciela dotychczasowego, prawo żądania składania rachunków, prawo do odszkodowania za deterjorację, prawo sprzeciwienia się obciążeniem służebnościami, prawami zastawu całej majątności, jednym słowem ta konstrukcja gwarantuje tak prawa Państwa, jak prawa właściciela i nie powoduje przerwanie ciągłości jego praw. Z tą konstrukcją dają się pogodzić też wszystkie inne postanowienia ustawy.

Ten stan współwłasności może trwać bardzo długo — latami — bo przygotowania, zwłaszcza techniczne Urzędu Ziemskiego do przeprowadzenia wydzielenia wymagać będą zwłaszcza przy latifundjach bardzo długiego czasu a nadto muszą być przerwane w porze zimowej. Także odwołanie do Głównego Urzędu Ziemskiego i zarządzane przez ten Urząd uzupełnienia mogą sprawę wydzielenia przeciągnąć. W mię-



dzyczasie właściciel np. latifundysta, któremu ma tylko 60 ha pozostać, może nie mieć żadnego interesu w prowadzeniu gospodarstwa i w opłacaniu całej armji służby. Wydaje się nam więc, że tylko konstrukcja współwłasności jest zarazem w ustawie ufundowaną i sprawiedliwą, o ile tu wogóle o sprawiedliwości mowa być może.

Należy też zwrócić uwagę, że oszacowanie majątku dla celów ustalenia ceny wykupu (orzeczenie C), będzie możliwe i wykonalne dopiero po »wydzieleniu«, bo przecież żaden znawca nie potrafi oszacować wydzielonego obszaru. Jeśli np. cały majątek obejmuje 1.600 ha, a Okręgowa Komisja orzeka (B), że właścicielowi pozostać ma 400 ha, to ani znawca, ani Komisja szacunkowa nie potrafi ustalić wartości wywłaszczyć się mających 1.200 ha, dopokąd nie będzie wiedziała, o które konkretne grunta chodzi, w której niwie leżą.

Jeśli więc ustawa rolna ma być wogóle wykonalną, musimy przyjąć konstrukcję współwłasności, która nadto spowoduje tak Rząd, jak właściciela, do jaknajszybszego ostatecznego jej rozwiązania przez »wydzielenie«.

Ta konstrukcja spowodowałaby więc częściowe (pro partibus indivisis) wywłaszczenie czasowe całej majątności.

Ale głównym zadaniem obecnego ustępu naszej rozprawy jest omówienie kwestji przymusowych dzierżaw.

Przymusowe dzierżawy są już zaprowadzone w wielu Państwach.

W Irlandji w roku 1880 Parnell, jako przywódca Ligi agrarnej żądał przemiany dzierżaw w stałą własność. Ustawą agrarną z roku 1881 (*Gladstone*) stworzone osobne trybunały, które były uprawnione do ustalenia sprawiedliwego czynszu dzierżawnego na lat 15, dopiero w roku 1896 ustawa urzeczywistniła żądania trzech «f» (*faire rent, fixity of tenure, free sale of tenants improvement*), a więc sądy mogą oznaczyć niższy czynsz dzierżawny, jeśli umówiony jest za wysoki, mogą przedłużyć czas trwania dzierżawy i mogą pozwolić dzierżawcy sprzedaż meljoracji, natomiast hasło »no rent«, t. j. wywłaszczenie całkowite dzierżaw na rzecz dzierżawców, nie doczekało się ziszczenia.

Nowsze ustawodawstwa agrarne przewidują częstokroć



przymusowe dzierżawy jako jeden z środków do zaspokojenia głodu ziemi. Rzecz prosta, że te z ustawodawstw, które zarządzają przymus wydzierżawienia nie dla celów naprawy ustroju rolnego, lecz wyłącznie z punktu widzenia polepszenia aprowizacji, nie wchodzą tu w grę, jak np. francuska ustawa z 6. października 1916 o zagospodarowaniu odłogów (*mise en culture des terres abandonnées*), dając je niejako w dzierżawę gminnym komitetom (*comité communal d'action agricole* za  $\frac{1}{4}$  (mobilizowany), względnie  $\frac{1}{2}$  (niemobilizowany) pól; belgijska ustawa dała Towarzystwu odłogowemu (*société belge de défrichements*) prawo czasowej eksproprijacji, jeśli właściciel nie uprawia odłogu »dans un délai raisonnable«; szwajcarska ustawa z 15. stycznia 1918 zaprowadziła na rzecz kantonów i gmin prawo przymusowej dzierżawy t. zw. »location par voie exactive«, »fermage obligatoire« z ustanowieniem Trybunału rozjemczego dla ustalenia tenuty; włoska ustawa z 12. lutego 1918 dozwala czasowej »okupacji« odłogów na najwyżej sześcioletni czasokres przez zarządzenie prefekta, który też oznacza wysokość wynagrodzenia; portugalska ustawa z 16. września 1918, która nakazuje nieuprawione ziemie rozparcelować na dzierżawy dla uprawy zbóż, strączkowych i ziemniaków conajmniej do końca 1921 r. Te więc ustawy o charakterze aprowizacyjnym nie mogą służyć za podstawę do objaśnienia przymusowej gospodarczej parcelacji. Natomiast wzorami takimi są wyżej omówione zarządzenia Jugosławji o wydzierżawieniu przymusowem zakładów przemysłowo-rolniczych spółkom rolniczym, zaś zakładów drzewnych spółkom rękodzielników, Czechosłowacji o obowiązku większego właściciela wydzierżawienia 25% obszaru w parcelach najwyżej 10-hektarowych, Niemiec o przymusowej dzierżawie 5% obszaru większych majątków na rzecz robotników rolnych i ustanowieniu prawa pierwokupu dla dzierżawców, Węgier co do postanowienia o odroczeniu odszkodowania na 10 lat z corocznem ustaleniem czynszu dzierżawnego na ten czasokres; dalej zarządzenia Szwecji, która ustawą z 16. lipca 1918 daje dzierżawcom po 20-letniej dzierżawie prawo nabycia ziemi po expiracji dzierżawy, jeśli wystawił na dzierżawionym gruncie budynki, któ-



rych wartość dorównuje conajmniej połowie wartości gruntu, Szwajcarii, gdzie ustawa z 25. września 1918 zakazuje, począwszy od 1. sierpnia 1918 krótszych dzierżaw, aniżeli sześcioletnie, a zwłaszcza omówione poniżej obszerniej czeskie ustawy o drobnych dzierżawcach. Rzecz jasna, że chodzi tylko o ustawodawstwa dotyczące się drobnych dzierżaw, a nie dzierżaw latyfundialnych. Jeśli co do wielkości dzierżaw, rozróżniamy dzierżawy całych gospodarstw, w latyfundialne i małorolne, a dzierżawy bez budynków w dzierżawy parcelowe i dzierżawy robotnicze (na odrobek), to tylko ustawodawstwo dotyczące się trzech ostatnich grup tu podpada, a nie uregulowania stosunku prawnego kapitalistów między sobą, jak przy dzierżawach latyfundialnych.

Przeglądając te ustawodawstwa zagraniczne, rozróżniamy dwa typy czasowego wywłaszczenia w drodze dzierżaw dla celów reform agrarnych, które teraz omówimy w związku z naszymi ustawami, a mianowicie:

- 1) przymusowe ustanowienie nowej dzierżawy;
- 2) przymusowe przedłużenie istniejącej dzierżawy z obniżeniem tenuty i złagodzeniem innych warunków celem umożliwienia utrzymania się przy dzierżawie.

*ad 1.* Przymusowe ustanowienie nowej dzierżawy. Chodzi tu zatem o takie wypadki, kiedy grunt, dotychczas we własnej administracji będący, musi być ustawowo wydzierżawiony, albo jeśli już jest wydzierżawiony, musi być ustawowo poddzierżawiony, a zatem powstaje nowy stosunek dzierżawy, który dotychczas wogóle nie istniał. Z naszych ustaw, mamy tu do czynienia z ustawami o wydzierżawieniu odłogów, a mianowicie z ustawą tymczasową z dnia 8. marca 1919, Dz. Pr. Nr. 23, poz. 235 (Jaworski IV, 122) w przedmiocie wydzierżawienia niezagospodarowanych użytków rolnych, dalej z ustawą z 18. marca 1920, Dz. Ust. Nr. 28, poz. 165 (Jaworski IV, 463) i z 14. lipca 1920, Dz. Ust. Nr. 66, poz. 438 w tym samym przedmiocie i z dotyczącymi rozporządzeniami wykonawczymi, z których tu uwzględniamy tylko ostatnie, t. j. z 16. września 1920, Dz. Ust. Nr. 97, poz. 640.

Że ta przymusowa dzierżawa odłogów nie jest spowodowa-



waną względami aprowizacyjnymi, lecz ma przede wszystkim cele socjalne, t.j. naprawy ustroju rolnego, okazuje się jasno i niedwuznacznie z przepisów dotyczących się kwalifikacji osoby dzierżawców. Nigdzie niema mowy o zdolnościach rolniczych, o praktyce poprzedniej, o zasobach w kapitał potrzebny, lecz przeciwnie, ustawa nakazuje wydzierżawiać »przede wszystkim małorolnym i bezrolnym, a w braku takich kandydatów innym rolnikom«, a więc tylko w razie niepotrzeby celów socjalnych (»w braku«) decydują względy rolnicze i aprowizacyjne. Także skład Powiatowej Komisji dzierżaw przymusowych, a mianowicie zasiadanie w nich Komisarza Ziemskiego i nakaz, że członkowie Powiatowej Komisji Ziemskiej mają w niej zasiadać, jest dowodem, że chodzi o kwestję socjalną, a nie aprowizacyjną. Także Okólnik Głównego Urzędu Ziemskiego Nr. 209 z 14. października 1920 naznacza, że »sprawa wydzierżawienia odłogów ma w wielu wypadkach ścisły związek z pracami parcelacyjnymi Urzędów Ziemskich« i że przy układaniu list mają być uwzględnione osoby, które zgodnie z zasadami ustawy rolnej mają prawo nabywania ziemi przy parcelacji państwowej. Dlatego też art. 2-gi ustawy ustanawia kolejność, dając pierwszeństwo małorolnym, drobnym dzierżawcom, bezrolnym, służbie folwarcznej. Wśród »bezrolnych« ustawa jednak tylko uwzględnia bezrolnych dzierżawców (nawet latyfundialnych), a innych bezrolnych dopiero na 5-tym miejscu, co nie jest całkiem zgodne z punktem 14-tym uchwały Sejmowej z 10. lipca 1919, wedle którego pracownicy rolni, nie będący samodzielni gospodarzami, pozostają pod specjalną »ochroną prawa«. Inaczej postąpiła holenderska ustawa z 20. kwietnia 1918, która robotnikom rolnym w wieku 25 do 50 lat daje prawo do uzyskania własnego gruntu, a asocjacom lub komunom prawo wywłaszczenia gruntów na kolonje dla tych robotników, o ile oni są complètement solvable. Jeszcze dalej czeska ustawa z 8. kwietnia 1920 Nr. 329, postępuje, która daje wszystkim urzędnikom i robotnikom folwarcznym daleko idące prawa, tworząc dla nich osobny fundusz pensyjny, rezerwując dla nich pierwszeństwo przy obsadzeniu wszystkich posad w pań-



stwowych zarządach i rezerwując dla nich przydział resztek folwarcznych i t. d. Całkiem niezgodnie z duchem naszej ustawy, ale może z pożytkiem dla rolnictwa, decyduje art. 3-ci rozp. wyk. Dz. Ust. Nr. 97, poz. 640, że kandydaci muszą posiadać potrzebne zboże na zasiew, inwentarz żywy i martwy i tylko w takim wypadku, jeśli niższe Komisje Ziemskie (których główną kompetencją jest parcelacja przy reformie rolnej) zgłoszą kandydatów, to odwrotnie, listy winny być rozpatrzone »w pierwszym rzędzie«<sup>1)</sup> podług zasad ustawy, czyli jasno powiedziawszy, jeśli propozycja nie wychodzi od Komisji Ziemskich, można kolejność ustawy ignorować.

Ustawa (art. 1-y i 12-ty) daje przedewszystkiem właścicielowi, względnie posiadaczowi gruntu — nawet, *qui rem tenet*, jak np. zwykłemu dzierżawcy — możność wydzierżawienia gruntu odłogiem leżącego z w o l n e j r ę k i, ale tylko osobom podług ustawowej kolejności do 20. marca 1920, względnie w następnych sezonach do 1. stycznia każdego roku. Podczas gdy ustawa tę umowę dobrowolną określa jako obowiązek (art. 1-y »obowiązani są«), rozporządzenie wykonawcze takiego obowiązku nie zna (art. 6-ty: o ile nie zostaną wydzierżawione dobrowolnie). Jeśli do tego dnia właściciel nie wydzierżawił, ma Rząd prawo w jego imieniu zawrzeć umowę dzierżawną, ale tylko do 1. lipca 1920, względnie w następnych latach do 1. kwietnia. Ustawa konstruuje to wydzierżawienie jako *zdziałane na podstawie ustawowego pełnomocnictwa ze strony właściciela*, a nie jako *suplowanie jego woli*. Stosownie do tej konstrukcji nie powinno się mówić o »przymusowej dzierżawie«, lecz o *przymusowym pełnomocnictwie do wydzierżawienia*. Nie *locatio conductio* jest przymusowa, lecz *mandatum* jest przymusowe. Zamiast konstrukcji ustawowego pełnomocnictwa można było także użyć instytucji kurateli (*cura non personae, sed rei vel causae datur*), lecz ustawa tego zamiechała, a rozporządzenie wprost odrzuca kuratelę, dając właścicielowi w art. 7-ym możność dobrowolnego wydzierżawienia aż do chwili podpisania przez urząd, a nawet, później, o ile obniży tenetę przez urząd

<sup>1)</sup> Vide co do tego germanizmu powyżej, str. 76.



umówioną, możności zmiany urzędowo sporządzonego kontraktu dzierżawy (art. 7-my al. 1 i. f.). Zresztą kuratela ma zawsze na celu dobro danego majątku (*cura bonorum*). Windscheid II, srt. 617: Fürsorge für ein bestimmtes Vermögen), a tu nie chodzi o troskę o majątek, lecz przeciwnie, o osiągnięcie celów socjalnych kosztem i ewentualnie ze szkodą majątku. To pełnomocnictwo ustawowe jest ograniczone czasowo w roku 1920 od 20 marca do 1. lipca i dodatkowo ustawą poz. 438 od 15. września do 31. grudnia, w następnych latach od 1. stycznia do 1. kwietnia. Poza tymi czasokresami nie istnieje pełnomocnictwo ustawowe, właściciel ma więc wolną rękę. Skutkiem tej konstrukcji jako pełnomocnictwo, wszystkie przepisy prawne, dotyczące się umów w ogólności (np. co do woli, błędu, przymusu i t. d.), należy stosować do pełnomocnika, t. j. organu państwowego. Ponieważ ustawowe pełnomocnictwo wiąże nie tylko samego właściciela, ale także jego prawonabywców (art. 9), zmiana własności nie może być powodem zgaśnięcia tych umów (niema prawa — »Kauf bricht Miete«), z jedynym wyjątkiem państwowej parcelacji (art. 10-ty), która rozwiązuje dzierżawę, ale tylko za słusznem odszkodowaniem dzierżawcy. Tem mniej można przez rozmyślną sprzedaż — *qui dolo desit possidere* — umowę złamać. Ustawowy czynsz dzierżawny (zawsze tylko gotówkowy, art. 3-ci) jest bardzo niski, bo wynosi w

1-ym roku cenę kontyngentową	20—30 kg żyta za mórg
2-im » » » »	30—40 » » » »
3-im » » » »	40—50 » » » »
4-ym » » » »	50—60 » » » »

Ceny te mają być obliczone podług cen z końca każdego roku kalendarzowego, a w razie zniesienia cen kontyngentowych, podług cen rynkowych w czasie od 15. września do 15. grudnia każdego roku. Wobec tego to »słuszne« odszkodowanie będzie stosunkowo wysokie, bo im niższy czynsz, tem większy zysk. Jednak ustawa nie mówi, kto ma to odszkodowanie płacić; wedle ogólnych zasad prawnych (chodzi tu o t. zw. »Schuldverletzung«, a nie o »Delict«), odpowiada się tylko za winę (§ 1.298 kod. cyw.). Ponieważ państwowa par-

celacja nie jest zawiniona przez właściciela gruntu, przeto właściciel gruntu nie będzie zobowiązany do odszkodowania dzierżawy, lecz tylko Skarb Państwa, tak samo rozstrzyga art. 10-ty umowy wzorowej niżej podanej. Pozatem wszystkie przymusowe dzierżawy kończą się z jesienią 1924 po zbiorach, obsiane zbożem 1. września, uprawione okopowizną 1. listopada.

Poddzierżawa jest zakazana, tak samo użycie gruntu pod inną uprawę niż mechaniczną (a więc ani na pastwisko, ani na łąkę). Jeśli całe gospodarstwo (vide powyżej pojęcie »folwark«) jest przymusowo wydzierżawione, może Rząd dodać zabudowania folwarczne i inwentarz martwy właściciela do dzierżawy.

Umowę dzierżawną imieniem właściciela zawiera w Kongresówce Urząd gminny, w Małopolsce powiatowy referent rolny. Im daje rozporządzenie wykonawcze »prawo orzekania« z rekursem do Powiatowej Komisji dzierżaw przymusowych. Dla innych orzeczeń w przedmiocie dzierżawy są aż trzy instancje, a mianowicie w Kongresówce Starosta i Wojewoda, w Małopolsce Starosta i Inspektor pomocy rolnej. Podajemy urzędowy wzór umowy przymusowej dzierżawy:

## UMOWA DZIERŻAWNA.

Dnia ... 19... pomiędzy p..... Starostą w.....  
..... działającym z mocy art. 5-go Ustawy z dnia 18. marca 1920 r.  
w przedmiocie wydzierżawiania niezagospodarowanych użytków rol-  
nych (Dz. Ust. Nr. 28, poz. 165), oraz art. 5 i 7-go rozporządzenia wyko-  
nawczego z dnia 30. marca 1920 r. (Dz. Ust. Nr. 29, poz. 174) z jednej,  
a p. .... mieszkańcem wsi ..... gminy ..... z drugiej strony, za-  
wartą została następująca umowa, która zgodnie z art. 9-tym pomienio-  
nej ustawy ma moc obowiązującą dla właściciela gruntu, podlegającego  
przymusowemu wydzierżawieniu.

### Art. 1.

P. .... Starosta w ....., działając na mocy wyżej powołanych  
przepisów o przymusowym wydzierżawieniu niezagospodarowanych  
użytków rolnych, oddaje w dzierżawę p. .... leżące odlegiem grunty  
we wsi ..... gminie ....., własność ..... stanowiące, przestrzeni



morgów ....., położone w granicach ..... i oznaczone na dołączonym do umowy niniejszej planiku odręcznym przez strony podpisanym, na czas od dnia ..... do dnia .....

Umowa niniejsza kończy się z upływem wymienionego terminu bez wypowiedzenia i nie podlega domyślnemu przedłużeniu.

## Art. 2.

Tytułem czynszu dzierżawnego obowiązuje się dzierżawca płacić kwotę, równającą się cenie kontyngentowej za następującą ilość żyta: za pierwszy rok dzierżawny, t. j. za czas od 1. września 1920 r. do 31. sierpnia 1921 r. cenę kontyngentową za ... kg. żyta;

b) za drugi rok dzierżawny, t. j. za czas od 1. września 1921 r. do 31. sierpnia 1922 r., cenę kontyngentową za ... kg. żyta;

c) za trzeci rok dzierżawny, t. j. za czas od 1. września 1922 r. do 31. sierpnia 1923 r., cenę kontyngentową za .... kg. żyta;

d) za czwarty rok dzierżawny, t. j. za czas od 1. września 1923 r. do 31. sierpnia 1924 r., cenę kontyngentową za .... kg. żyta.

O ile w ostatnim roku dzierżawnym część wydzierżawionego gruntu będzie zajęta pod rośliny okopowe, czas trwania dzierżawy odnośnej części gruntu przedłuży się do 31. października danego roku kalendarzowego.

W razie zniesienia systemu kontyngentowego, za podstawę obliczenia czynszu dzierżawnego zostaną przyjęte ceny maksymalne za powyższe ilości żyta, w razie zaś nieustanowienia cen maksymalnych, przeciętne ceny rynkowe w czasie od 15. września do 15. grudnia każdego roku.

Czynsz dzierżawny płatny jest w dwóch ratach półrocznych, pierwszego września i pierwszego marca roku dzierżawnego. W pierwszym roku dzierżawnym czynsz płatny jest pierwszego września 1920 r. i pierwszego marca 1921 r., w drugim pierwszego września 1921 r. i pierwszego marca 1922 i t. d.

W pierwszym roku dzierżawnym podstawę obliczenia czynszu stanowi cena kontyngentowa, ustanowiona na rok 1920/1921, w drugim cena na rok 1921/22 i t. d.

W razie podwyższenia lub obniżenia ceny kontyngentowej (maksymalnej) w ciągu roku dzierżawnego, następuje wyrównanie czynszu na podstawie podwyższonej lub obniżonej ceny obowiązującej z końcem każdego roku dzierżawnego.

Okres czasu od daty podpisania umowy do dnia 1. września 1920 roku wlicza się do pierwszego roku dzierżawnego. Na okres ten przyjmuje się za podstawę obliczenia czynszu cenę kontyngentową 200 Mk za 100 kg. żyta. Z obliczonego w ten sposób czynszu winien dzierżawca uiścić przy podpisaniu umowy tyle dwunastych części, ile miesięcy upływie od daty podpisania umowy do dnia 1. września 1920 r. Przytem

ułamki miesiąca powyżej dni 15 przyjmuje się na cały miesiąc, ułamki dni 15 i mniej pomija się.

Czynsz dzierżawny winien być wpłacany do rąk właściciela, a gdyby ten przyjęcia odmówił — do kasy Starostwa. Zwłoka w zaplaceniu czynszu w terminie umówionym daje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawnej z winy dzierżawcy bez obowiązku stawiania go w zwłoce. Podatki skarbowe i gminne nie obciążają dzierżawcy.

#### Art. 3.

Dzierżawione grunty mogą być użyte tylko pod uprawę mechaniczną, t. j. pod uprawę wszelkiego rodzaju ziemiopłodów. Użycie gruntu jako łąki lub pastwiska jest niedozwolone. Dzierżawca obowiązany jest posiadać odpowiedni inwentarz, utrzymywać grunty w dobrej kulturze i po upływie terminu dzierżawy oddać je w stanie zdatnym do dalszej uprawy.

#### Art. 4.

Dzierżawca obowiązany jest czuwać nad całością gruntu oddanego w dzierżawę i zawiadamiać niezwłocznie właściciela o każdym zakłóceniu posiadania. Nie ma prawa wycinać drzew i krzewów pożytecznych na gruncie rosnących, krzewy zaś szkodliwe usuwać może, powiadomiwszy poprzednio o tem właściciela. Obowiązany również ochraniać znajdujące się na przestrzeni dzierżawionej znaki graniczne, kopce, miedze, rowy, dreny, drogi, płoty, mosty i t. p. Dzierżawca odpowiada przed właścicielem na wszelkie uszkodzenia lub zniszczenia tych urządzeń, wynikłe z winy lub niedbalstwa dzierżawcy.

#### Art. 5.

Przy czteroletnim terminie umowy dzierżawca obowiązany przynajmniej raz pole nawieźć, licząc po . . . wozów na morgę.

#### Art. 6.

Dzierżawca nie ma prawa korzystać z wnętrza ziemi, ani też z kamieni na powierzchni leżących, nie przysługuje mu również prawo polowania na dzierżawionym gruncie.

#### Art. 7.

Referent rolniczy przy Starostwie, względnie inny urzędnik przez Starostę wyznaczony, ma w każdym czasie prawo kontroli nad czynnościami dzierżawcy, odnośnie do uprawy roli i prowadzenia gospodarstwa.



Art. 8.

Dzierżawca nie ma prawa dzierżawionych gruntów poddzierżawiać osobom trzecim w całości lub częściowo.

Art. 9.

Wszelkie szkody lub straty spowodowane przez wypadki losowe zwyczajne i nadzwyczajne, przewidziane i nieprzewidziane, dotyczyć będą samego tylko dzierżawcę. Nie będzie on mógł rościć z tego tytułu pretensji ani do właściciela gruntu, ani do Skarbu Państwa i domagać się odszkodowania. W razie jednak zupełnej niemożności korzystania z przedmiotu dzierżawy wskutek siły wyższej, dzierżawca ma prawo do opustu czynszu w tym roku dzierżawnym, w którym z dzierżawy nie korzystał.

Art. 10.

W razie, gdyby dzierżawione grunty w czasie trwania dzierżawy zostały rozparcelowane przez Państwo lub właściciela na podstawie upoważnienia właściwej władzy państwowej, umowa niniejsza ulegnie rozwiązaniu. W tym wypadku dzierżawca obowiązany będzie ustąpić z gruntu i po zebraniu plonów z dokonanych przez siebie zasiewów, otrzyma w myśl art. 10-go ust. z 18. marca 1920 r. (Dz. Ust. Nr. 28, pozycja 165) słuszne odszkodowanie.

Art. 11.

Dzierżawca oświadcza, że przedmiot niniejszej dzierżawy jest mu dokładnie znany, że przekonał się na miejscu o gatunku gleby, przestrzeni i granicach dzierżawionego gruntu, że również znane mu są służebności grunty obciążające. Właściciel gruntu ma obowiązek oddania dzierżawy w razie braku drogi zwykłej, koniecznej drogi dojazdowej do dzierżawionego gruntu.

Art. 12.

(Tylko przy dzierżawach całej jednostki gospodarczej w razie udzielenia dzierżawcy prawa korzystania z zabudowań gospodarczych i inwentarza martwego).

Dzierżawcy przysługuje prawo w czasie trwania dzierżawy używania budynków gospodarczych, znajdujących się na gruncie, a mianowicie: . . . . ., oraz inwentarza martwego, składającego się z . . . . .

Budynki i inwentarz martwy zostaną oddane dzierżawcy do użytkowania po sporządzeniu dokładnego i szczegółowego opisu z wymienieniem przedmiotów i określeniem stanu, w jakim się znajdują. Za dzierżawę budynków i inwentarza martwego winien dzierżawca opłacać rocznie . . . . . marek z góry w dwóch ratach półrocznych, płatnych w terminach, ustanowionych w art. 2-gim. Dzierżawca jest obowiązany

własnym kosztem wykonywać potrzebne naprawy i roboty dla utrzymania budynków i inwentarza martwego w należyтым stanie, a po upływie czasu dzierżawy zwrócić je właścicielowi w stanie, w jakim je otrzymał, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.

Art. 13.

W razie niedotrzymania przez dzierżawcę któregokolwiek z warunków niniejszej umowy, Starosta lub właściciel za zgodą Starosty ma prawo wystąpić na drogę sądową o rozwiązanie umowy z winy dzierżawcy i eksmisję. Strony na wypadek sporu sądowego uznają za właściwy sąd okręgowy<sup>1)</sup> w .... w tych razach, gdy udział w procesie będzie miał Skarb Państwa.

Art. 14.

W razie śmierci dzierżawcy umowa niniejsza obowiązuje jego spadkobierców, o ile w ciągu dni 30-stu dzierżawy się nie zrzekną.

Art. 15.

Koszty połączone z zawarciem niniejszej umowy, wynoszące kwotę .... marek, zostały przez dzierżawcę uiszczone do rąk Starosty w ..... przy podpisaniu niniejszej umowy. Koszty te dzierżawca ma prawo potrącić przy wpłacie pierwszej raty dzierżawnej.

Art. 16.

Umowa niniejsza została sporządzona w jednym egzemplarzu, który pozostaje w aktach Starostwa w .....

Właściciel i dzierżawca otrzymują po jednym odpisie umowy, zaświadczonym przez Starostę.

W Polsce niema ustawy, nakazującej prywatnemu właścicielowi wydzierżawienie parcelowe pewnej, stosunkowo oznaczonej minimalnej przestrzeni (jak np. Czechy 25%, Niemcy 5%) mało- lub bezrolnym, bez względu na stan uprawy, a zatem także nie odłogów, dla celów przymusowej t. zw. parcelacji gospodarczej.

Natomiast art. 25-ty ustawy rolnej przewiduje przy parcelacji państwowej utworzenie wzorowych gospodarstw, które mają być wydzierżawiane w długoletnią dzier-

<sup>1)</sup> Wedle § 49, al. 5 J. N., spory należą do kompetencji Sądów powiatowych a § 104 J. N. zakazuje prorogację ze sądu powiatowego na sąd okręgowy.



żawę osobom prywatnym, dającym gwarancję wzorowego, celowego gospodarowania i wykazującym wybitne kwalifikacje zawodowo rolnicze lub zrzeszeniom z taką gwarancją, u których kierowników takie kwalifikacje zachodzą. Uchwała Sejmowa z 10. lipca 1919 przewidziała w punkcie 11-tym wydzierżawienie prywatnym fachowym dzierżawcom tylko »w wypadku ostatecznym«.

Od takiego wydzierżawienia należy rozróżnić »chwilo-we« wydzierżawienie gruntów, przeznaczonych na parcelację, a w zarządzie Urzędów Ziemskich będących. Okólnik Nr. 100 G. U. Z. z 9. kwietnia 1920 nakazuje, by celem dokonania zasiewów O. U. Z. wydzierżawiali te grunty przyszłym lub innym chętnym, a okólnik Nr. 194 z 13. września 1920 nakazuje, by tego wydzierżawienia dokonywały same Urzędy Ziemskie, a nie przez inspektorów majątków państwowych. Okólnik Nr. 172 z 12. sierpnia 1920 znów zaleca oddania kolonji w drodze »przedwstępnej umowy« kupna (pactum de contrahenda emtione) i tylko »w drodze wyjątku, gdyby powyższej procedury(!) zastosować nie można było, należy kolonistów wpuścić w posiadanie(!) tytułem dzierżawców. Tenutę dzierżawną ustali Komisja Ziemska Okręgowa«. Jest to więc zupełne pomieszanie pojęć prawnych, bo dzierżawca nigdy nie ma posiadania rzeczy, lecz tylko posiadanie prawa (juris quasi possessio). Nareszcie Okólnik Nr. 149 z dnia 8. lipca 1920 stwierdza, że drobni rolnicy w celu zarezerwowania sobie pierwszeństwa przy nabywaniu gruntów z państwowej parcelacji ubiegają się o dzierżawy, podbijając wzajemnie tenutę do rozmiarów wprost nieprawdopodobnych, i zarządza, by wśród drobnych dzierżawców dać tylko »przywilej« pierwszeństwa tym, którzy dłuższy czas (jak długo?) na wydzierżawionej ziemi gospodarują i »dzierżawę wzięli nie w celu zapewnienia sobie przywileju przy kupnie, lecz dla odczuwanej potrzeby (jak to stwierdzić?) powiększenia warsztatu pracy«.

*ad 2.* Przymusowe przedłużenie istniejącej dzierżawy.

Tu mamy omówić dwie ustawy o ochronie drobnych dzierżawców, a mianowicie ustawę z 3. lipca 1919, Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345 (Jaworski IV, str. 138) i ustawę z 2. lipca 1920,

Dz. Ust. Nr. 56, poz. 346 (Załącznik Nr. VI). Obie te ustawy tyczą się dzierżawy drobnych działek gruntów, nie większych nad sześć morgów.

Przed analizą naszych ustaw, przedstawimy treść czeskich ustaw. Czechosłowacja posiada dwie grupy ustaw, z których pierwsza dotyczy drobnych dzierżawców dawnych, bo najmniej od roku 1901 pochodzących, druga grupa ustaw dotyka innych dzierżaw.

I. Do pierwszej grupy zaliczamy dwie ustawy, a mianowicie ustawę z 28. maja 1919, Nr. 318, t. zw. *Kleinpächtergesetz*, i nowelę do tej ustawy z 15. kwietnia 1920, Nr. 311. Myślą przewodnią tych ustaw, które należy uważać za uzupełnienie ustawy o zaborze ziemi, jest umożliwienie drobnym dzierżawcom nabycia dzierżawionych dotychczas gruntów na własność lub zatrzymania dzierżawy pod korzystnymi warunkami nadal. Tylko rolne obszary i pastwiska (a nie lasy) są przedmiotem tych ustaw. Obszar gruntów właściciela wydzierżawiającego jest obojętny, ustawa czeską ma zatem także zastosowanie, jeśli właścicielowi pozostaje mniej, aniżeli ustawowe maximum 150, wzgl. 250 ha. Przymusowe dalsze wydzierżawienie jest tylko dopuszczalne przy dzierżawach do 8 ha. Wedle tych czeskich ustaw, drobny dzierżawca ma alternatywne prawo żądania albo:

1) by oddano mu grunt tego samego obszaru (nie ten sam grunt), co jego dzierżawa wynosi, na własność za odszkodowaniem, albo

2) by dalej pozostawiono na dotychczasowych warunkach przy dzierżawie na przeciąg sześciu lat.

Prawa te przysługują jednak tylko takim dzierżawcom, którzy trzymają dzierżawę bez przerwy najmniej począwszy od 1. października 1901, jeśli zachodzi jeden z następujących warunków, albo

- a) jeśli grunt jest własnością Państwa;
- b) jeśli grunt jest wywłaszczony na podstawie ustawy o zaborze ziemi (powyżej str. 22);
- c) przy gruntach zapisanych do tabuli krajowej lub będących gospodarczą częścią majątku tabularnego;



- d) jeśli dzierżawca wystawił na gruncie dzierżawionym budynek, bez względu na czas trwania dzierżawy.

Do gruntów gminnych, oraz gruntów położonych w obwodzie gmin i potrzebnych dla zabudowania, ustawa ta nie odnosi się, ale grunty takie można znów wywłaszczyć na podstawie ustawy o ekspropriacji na cele budowy mieszkań i publicznych budynków (z dnia 17. grudnia 1919, Nr. 20).

Jako dzierżawę nie należy uważać umów, które dają tylko uboczne użytki z gruntu, jak np. pożytek trawy, owoców, i t. p.; również nie podpadają pod ustawę grunty, oddane jako deputaty (in partem salarii) oficjalistom lub służbie właściciela. Do dzierżaw całych kompleksów, jak folwarków, prawo to nie odnosi się. Prawo do żądania oddania własności gruntu dzierżawionego przysługuje tylko temu dzierżawcy, który sam, albo z rodziną grunt uprawia i którego własny grunt łącznie z dzierżawnym nie przekracza 8 ha. Jak wyżej wspomniałem, nie chodzi o identyczność gruntu, właściciel może bowiem oddać na własność inny grunt: a) jeśli zależy na zapobieżeniu tworzeniu się enklaw, b) jeśli przez odstąpienie własne gospodarstwo byłoby utrudnione, c) jeśli chodzi o kopalnie, kamieniołomy, cegielnie, stawy. Drobny dzierżawca, który podczas wojny stracił dzierżawę, albo z powodu wojennej służby, albo dlatego, że inny drobny dzierżawca go przelicytował, ma prawo do gruntu (własność lub dzierżawa) przed drugim dzierżawcą.

Odszkodowanie wymierza się podług cen z roku 1913 i płatne jest w 10-ciu ratach rocznych; rozstrzyga o nim i o prawach dzierżawcy zwyczajny Sąd powiatowy, zgłoszenie praw musi nastąpić najdalej do trzech miesięcy po ogłoszeniu ustawy równocześnie pod adresem właściciela i Sądu powiatowego. Dalsze postępowanie: podjęcie zapłaty odszkodowania, rozdział między uprawnionych i t. p. prowadzi Urząd ksiąg gruntowych. Jeśli drobny dzierżawca nabywa własność, to otrzymuje ją z temi samemi ograniczeniami na dziesięć lat, jak parcelanci czescy. Sprzedaż majątku, uskuteczniiona i przeprowadzona w księgach gruntowych dopiero po ogłoszeniu ustawy (12. czerwca 1919), jest wobec dzierżawcy co do prawa

„Kauf bricht Miete« bezskuteczna. Także co do lokatorów był judykat czeskiego Najwyższego Trybunału w Bernie z 11. marca 1919, Rv. 117, że przepisy o ochronie lokatorów należy tak tłumaczyć, by lokatorom zamierzona ochrona rzeczywiście pomogła, a więc zmiana własności nie może temu przeszkodzić.

II. Całkiem inny charakter i cel ma druga grupa czeskich ustaw, a mianowicie czeska ustawa z 30. października 1919, Nr. 593 o odnowieniu kontraktów dzierżawnych, oraz ustawa z 8. października 1920, Nr. 586, o uregulowaniu czynszów dzierżawnych, którą jednak musimy tu naszkicować, ażeby uwydatnić różnicę tak do powyższych czeskich ustaw, jak i do naszych ustaw.

Pierwsza ustawa z tej drugiej grupy (t. j. ustawa z 30. października 1919) postanawia, że dzierżawę prolonguje się pod dawnymi warunkami na rok jeden, a na żądanie wydzierżawiającego może Sąd polubowny przyznać odpowiednie podwyższenie tenuty. Pod tę ustawę podpadają: a) majątek gminny, b) wielka własność (ponad 150, wzgl. 250 ha), c) średnia własność ponad 15 ha. Prawo żądania prolongaty przysługuje tylko dzierżawcom, którzy sami albo z rodziną uprawiają ziemię, dalej, jeśli dzierżawa nie jest większa nad 5 ha (przy średniej) lub 8 ha (przy wielkiej własności) i jeśli powodem wypowiedzenia nie była zła gospodarka dzierżawcy lub niezapłacenie czynszu. Rozstrzygają Sądy powiatowe w postępowaniu niespornem. Przez przymusowe przedłużenie dzierżawy tracą moc obowiązującą §§ 1.116 kod. cyw. i 560 proc. cyw. odnośnie do prawa wypowiedzenia i prawa awizowania dla uniemożliwienia domniemanego przedłużenia kontraktu. Zachodzi więc ta anomalja, że kontrakt zawarty za zgodą obu stron może być przedłużony wolą tylko jednej strony bez zgody tamtej strony.

Druga ustawa z tej grupy czeskich ustaw dzierżawnych zawiera następujące postanowienia. Nie wolno wogóle tenuty dzierżawnej podwyższać: a) przy gruntach należących do większej własności (150—250 ha), objętej zaborem, b) dzierżawcom, którzy sami lub tylko z rodziną ziemię uprawiają, c) dzierżawcom, którzy podpadają pod ustawę o drobnych



dzierżawcach, wyżej omówioną, co naturalnie tylko w tym wypadku zająć może, jeśli postępowanie na zgłoszenie drobnego dzierżawcy jeszcze jest w toku, zanim będzie rozstrzygnięte, d) dzierżawcom, którym dzierżawę prolongowano dopiero po dniu 1. stycznia 1918. Przy innych dzierżawach dozwolone podwyższenie wynosi 6% od różnicy wartości gruntu roku 1919 w stosunku do wartości roku 1914 i nigdy nowy netto-czynsz dzierżawny nie może przewyższać 6% wartości gruntu w dniu 1. lipca 1919. Wszystkie te postanowienia tyczą się tylko dzierżaw po dniu 1. października 1901 zawartych. Do ustawy dołączone są dwie tabele, które (podobno jak przy odszkodowaniu za wywłaszczenie), dzielą Państwo na strefy: buraczaną, dwie zbożowe, ziemniaczaną i pastwiskową. Pierwsza tabela A oznacza dla każdego dochodu katastralnego dozwoloną podwyżkę tenuty od ha, a druga tabela B dla tych samych stref maksymalną granicę tenuty. Np. przy dochodzie katastralnym 30 K wynosi w strefie:

buraczanej podwyżka:	121 Kč,	maksymalna tenuta:	283 Kč;
zbożowej I.	» 109 Kč,	»	» 254 Kč;
zbożowej II.	» 82 Kč,	»	» 191 Kč;
kartoflanej	» 79 Kč,	»	» 184 Kč;
pastwiskowej	» 71 Kč,	»	» 165 Kč;

przy dochodzie katastralnym 40 K wynosi w strefie:

buraczanej podwyżka:	136 Kč,	maksymalna tenuta:	317 Kč;
zbożowej I.	» 122 Kč,	»	» 284 Kč;
zbożowej II.	» 99 Kč,	»	» 232 Kč;
kartoflanej	» 92 Kč,	»	» 215 Kč;
pastwiskowej	» 75 Kč,	»	» 175 Kč.

Oprócz podwyższenia tenuty ma dzierżawca ponosić wszystkie podwyższenia w podatkach, dodatkach i daninach publicznych.

Wydzierżawiający zawiadamia dzierżawcę listem poleconym o żądaniu podwyższenia tenuty; brak odpowiedzi do dni czterech stanowi praesumptio iuris et de iure, że dzierżawca zgodził się na podwyższenie. W razie odmownej odpowiedzi rozstrzyga Sąd powiatowy, któremu należy wniosek przedłożyć najdalej do 31. stycznia 1921, w postępowaniu niespornem.

Dzierżawy, które kończą się w roku 1920, przedłuża się na rok dalszy, jeśli dzierżawca uprawia grunt sam lub z rodziną, a jeśli expiracja dzierżawy, spowodowana upływem czasu lub wypowiedzeniem, nie była uzasadniona ustawową przyczyną (niepłacenie czynszu, zła gospodarka i t. p.) ale tylko dzierżawy w granicach 8 ha (od wielkiej własności) lub 5 ha (od średniej własności). W razie niezapłacenia czynszu nie ma zatem dzierżawca prawa żądania prolongaty dzierżawy. Także dla prolongowanych w ten sposób dzierżaw obowiązuje uregulowanie czynszu, o ile odnośne warunki ustawy zachodzą. Dla gruntów należących do średniej własności (poniżej 150, wzgl. 250 ha), nie zachodzi obowiązek przymusowego przedłużenia w następujących wypadkach: a) jeśli własność nie przekracza 15 ha obszaru rolnego, b) jeśli właściciel obejmuje grunty we własny zarząd, aa) o ile dzierżawa powstała po dniu 1. sierpnia 1914, albo o ile właściciel dopiero później odziedziczył wydzierżawiony majątek, bb) o ile przedtem istniała przeszkoda dla prowadzenia własnej administracji (młody wiek, nieobecność), c) jeśli właściciel chce wydzierżawić grunt innemu dzierżawcy, który bądźto już poprzednio (przed obecnym dzierżawcą) u niego dzierżawił, bądźto należy do dziedziców ustawowych właściciela i potrzebuje dzierżawy dla zabezpieczenia egzystencji.

W porównaniu do ustawy o drobnych dzierżawcach (grupa I) stosuje się ustawa o prolongacie dzierżaw także do gruntów gminnych, gruntów średniej własności i gruntów kościelnych.

Nie można twierdzić, że te ustawy czeskie są łatwo zrozumiałe, przeciwnie, nawet czescy autorowie zarzucają im zbytnią kazuistykę i zawilość. Mimo to sądzę, że ułatwią nam zrozumienie naszych ustaw o drobnych dzierżawcach.

Nasza ustawa z dnia 3. lipca 1919, Dz. Praw Nr. 57, poz. 345 w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców w rolnych nie daje definicji drobnego dzierżawcy innej, aniżeli co do obszaru, t. j. do sześciu morgów. Kto więc dzierżawi ponad sześć morgów, bądźto w jednym miejscu, bądźto w kilku kawalkach (arg. działki), ten nie podpada pod ustawę, względnie nie może korzystać z jej dobrodziejstw. Na-



tomiast obojętne jest, czy ten drobny dzierżawca posiada własny grunt. Magnat, dzierżawiący od chłopu sześć morgów, jest także drobnym dzierżawcą w pojęciu naszej ustawy. Ustawa nie wymaga pewnego, choćby minimalnego czasokresu trwania dzierżawy (jak czeska: od r. 1901), skutkiem czego wystarcza, jeśli w chwili ogłoszenia ustawy (18 lipca 1919) umowa dzierżawna była zawarta; natomiast nowela idzie jeszcze dalej i rozciąga pod swoje postanowienia także umowy dzierżawne w przyszłości zawrzeć się mające (arg. art. 2 »żądaný«). Że chodzi tylko o grunty rolne, ustawa sama nie mówi, wynika to jednak z nagłówka ustawy. Łąki, pastwiska, lasy, nie mogą zatem korzystać z dobrodziejstw ustawy, tem mniej, że ustawa z 8. czerwca 1919, Dz. Pr. Nr. 50, poz. 326, w przedmiocie dzierżawy łąk i sprzedaży pasz zawiera ograniczające przepisy co do dzierżawy łąk i gruntów obsianych koniczyną lub trawą, zabraniając pod karą, dzierżawienia innym, prócz taksatywnie wyliczonym dzierżawcom (posiadaczom bydła i koni, wojskowości, zarządom gminnym, instytucjom społecznym, przedsiębiorstwom przemysłowym, ale tylko, o ile posiadają konie lub bydło). Nie można więc słowa »rolne« w nagłówku ustawy ekstenzywnie interpretować in favorem dzierżawców łąk lub pastwisk, których inna ustawa potępia. Dalej ustawa nie oznacza, co to jest dzierżawa, a więc należy zastosować kryterja ustawy cywilnej. To jest zwłaszcza ważne wobec t. zw. dzierżawy za część (colonia partiaris métairie), która wedle § 1.103 kod. cyw. nie jest dzierżawą, lecz spółką (§ 1.103: »Jeżeli właściciel oddaje swą majątność z warunkiem, że biorący ma prowadzić gospodarstwo i dawać oddawcy część odnoszącą się do całego pożytku, np. część trzecią lub połowę owoców, nie powstaje umowa dzierżawy, jeno umowa spółki, którą osądza się wedle reguł co do tej podanych«). Tylko procedura cywilna zawiera specjalny przepis § 576, że co do postępowania sądowego także te umowy należy poczytywać za umowy dzierżawne, ale takiego przepisu w naszej ustawie niema.

Wątpliwości pod względem tego, czy colonus partiaris niżej sześciu morg nie jest także drobnym dzierżawcą, może budzić postanowienie noweli (art. 2-gi), gdyż on orzeka, że

czynsz dzierżawny »może być żądany, ustanowiony i płacony tylko w kwocie pieniężnej«, a zatem nie w naturaljach, np. w zbożu lub robociźnie (na odrobek). Odmienne ustanowienie czynszu ma być »sądownie zmienione« (art. 2-gi ustawy). Nam się wydaje, że zakaz ten odnosi się tylko do wydzierżawienia za *pars quanta*, a nie w razie ułożenia *pars quota*, gdyż to wogóle nie jest wedle § 1.103 kod. cyw. dzierżawą. W razie, gdyby chciano odmiennie interpretować, t. j. że *colonia partiaria* także jest dzierżawą i że do niej stosują się przepisy, a zatem czynsz w naturaljach miałby być »sądownie zmieniony« na gotówkowy, to taka interpretacja może być stosowana dopiero na dzierżawy za część, po dniu 15. lipca 1920, jako dnia ogłoszenia noweli, gdyż nowela nie przedstawia się jako autentyczna interpretacja ustawy, lecz jako jej zmiana (art. 1-y i., f., c. »z następującymi zmianami«). Dzierżawa »za część« także dlatego nie powinna podlegać ustawie o drobnych dzierżawach, bo w razie przemiany sądowej na stały czynsz, dzierżawca taki (*colonus partiaris*) może gorzej wyjść, bo w takim razie ponosi on ryzyko nieurodzaju.

Natomiast poddzierżawa (*subarenda*) podlega ustawie (art. 8-go), z czego wynika, że nasza ustawa nie dotyczy łąk i pastwisk — wszak, jak widzieliśmy, ustawa z 18. czerwca 1919, Dz. Pr. Nr. 50, poz. 326, w przedmiocie dzierżawy łąk i sprzedaży pasz w art. 1-ym al. 2 zakazuje pod karą i nieważnością (art. 3-ci) odsprzedazy traw na pniu.

Dalej ustawa nie czyni kwalifikacji drobnej dzierżawy zależną od rodzaju gruntu rolnego ani od kategorii właściciela. Obojętne więc, czy grunt jest w tabuli lub księdze gruntowej rustykalnej, obojętne, czy jest własnością osoby prywatnej lub korporacji, fundacji, zakładu, nie robi różnicy, czy grunt jest własnością Państwa, powiatu, gminy, kościoła i t. p., czy wchodzi w skład większej własności lub gospodarstwa chłopskiego, czy jest własnością fideikomisu, lub nieletnich. Także grunty będące własnością drobnych rolników w podpadają pod ustawę, lecz w tym wypadku właściciel ma pewne przywileje, o których zaraz będzie mowa.

Odrębne unormowanie drobnych dzierżaw podług naszej ustawy i noweli występuje w dwojakim kierunku: raz co



do tenuty dzierżawnej, powtórnie co do przedłużenia dzierżawy, natomiast co do wszystkich innych kwestji, przepisy kodeksu cywilnego i procedury cywilnej pozostają w mocy, zwłaszcza także co do opustu czynszu (remissio mercedis, defalka).

#### A. Co do tenuty.

Ustawa zakresliła w art. 1-ym maksymalną tenutę dla drobnych dzierżaw w wysokości trzykrotnej tenuty przedwojennej. Ta norma mogła jednak ulec podwyższeniu lub niżeniu przez władze powiatowe. O ile tenuta była wyższa niż ustawowa lub przez władze powiatowe dozwolona, mógł dzierżawca żądać sądowego niżenia, ale nie, jak w Czechach w postępowaniu niespornem, lecz tylko w drodze procesu (art. 2-gi al. 2 »wyrokiem«). Nowela zmieniła te postanowienia radykalnie. Tenuta wedle noweli może być tylko w pieniądzach ustanowiona i jako maximum tenuty określiła nowela podwójną cenę kontyngentową żyta w odnośnym okręgu z końcem roku 1919, i to w stosunku 40 kg żyta na jeden mórg i dla całego Państwa, bez względu na rodzaj, jakość i położenie gleby, bez względu na odległość od miasta, kolej, najlichszy grunt w Karpatach ta sama tenuta, co najżyźniejsza ziemia podolska! Tylko jeśli trzykrotny czynsz przedwojenny jest wyższy od tenuty, wypadającej podług przeliczenia ceny żyta, to można żądać trzykrotnego czynszu przedwojennego. W porównaniu z czynszem przy przymusowej dzierżawie odlogów, jest zatem tu tenuta jeszcze znacznie niższa, albowiem za odlogi dochodzi tenuta w ostatnim roku do ceny 60 kg żyta za mórg podług cen kontyngentowych z roku 1925, a przy drobnych dzierżawcach, które obejmują najżyźniejsze pola, a nigdy odlogi, tenuta z a w s z e jest podług cen z roku 1919.

Ceny żyta były z końcem roku 1919 wedle rozporządzenia Ministra Aprowizacji z 6. grudnia 1919, (Monitor Nr. 270) — 80, 110 i 140 Mk, stosownie do powiatu. Tenuta dzierżawna może zatem wynosić maksymalnie 64 Mk, 88 Mk lub 118 Mk od morga. Rachunek przedstawia się więc np. dla powiatu krakowskiego następująco: Tenuta za sześć morgów wynosi

6 × 64 = 384 Mk, licząc zbiór po 5 q od morga i że drobny dzierżawca oddaje cały nałożony kontyngens, t. j. 110 kg od morga, po potrąceniu dwu morgów na czterech członków rodziny, a zatem z czterech morgów kontyngensu

440 kg à 7 Mk = . . . . .	3.080 Mk
resztę, t. j. 2.560 kg po legalnej cenie nad-	3.080 Mk
kontyngensowej, t. j. 60 Mk = . . . . .	153.680 Mk
Razem brutto dochodu . . .	156.680 Mk

przy tenucie 384 Mk nie jest więc najgorszy interes. Taki drobny dzierżawca, który ma sześć morgów dzierżawy, nie należy do tych pracowników rolnych, którym punkt 14-ty uchwały Sejmowej gwarantuje specjalną »ochronę prawa«.

### B. Co do przedłużenia dzierżawy.

Wedle ustawy, o ile grunt dzierżawny był w chwili ogłoszenia ustawy (18. lipca 1919) w detencji dzierżawcy, przedłuża się dzierżawa (gdyby bez tego wcześniej kończyła się) do 31. grudnia 1920. Nowela przedłuża ten czasokres do 1. września, względnie 1. listopada 1924 (zależnie od tego, czy wówczas grunt będzie obsiany zbożem lub zasadzony okopowizną), tak, że jedna i ta sama dzierżawa kończyć się może w różnych czasach. Terminy te należałoby tylko ustalić dla oddania gruntu właścicielowi. Co innego jest termin expiracji dzierżawy, a co innego termin oddania gruntu. Przed upływem tego terminu, a więc jesień 1924, ustawa zakazuje: a) wypowiedzieć umowę, b) wytoczyć eksmisję i c) usunąć dzierżawcę, nawet gdyby był prawomocny wyrok (oczywista wedle przepisów o postępowaniu w sprawach najmu przeważnie chodzi o nakaz, a nie o wyrok, ale skoro ustawa zakazuje wykonać wyrok, to *implicite* także prawomocny nakaz). Ustawa używa zamiast wyrazu: właściciel, wyrażenia: wypuszczający w dzierżawę, ale wszystkie te zakazy pierwszego ustępu art. 3-go, ponieważ są wyłącznie proceduralnej natury, (*replicatio est exceptionis exceptio*), dotyczą przeciwnej strony w procesie z dzierżawcą. Od tych przepisów ustawa dozwala jednak wyjątki, a mianowicie, jeśli drobny dzierżawca:



- 1) nie płaci czynszu;
- 2) dewastuje nieruchomość;
- 3) dopuszcza się względem właściciela lub jego majątku czynów karygodnych;
- 4) dobrowolnie ustępuje.

*ad 1)* jeśli nie płaci czynszu. Ustawa dodaje »z własnej winy«, a więc musi zejść t. zw. zawiniona mora, a dzierżawca musiałby udowodnić brak winy (*excusatio a mora*), np. niewiadomość długu lub sumy dłużnej. Brak gotówki jest wedle ustawy zawsze zawiniony. Tu zachodzi pewna różnica z prawami cywilnymi poszczególnych dzielnic, np. dla zaboru austriackiego, z kodeksem cywilnym, który w § 1.118 żąda dla uzasadnienia wcześniejszego rozwiązania dzierżawy ponadto upomnienia (*nach geschener Einmahnung*) i zaległości dwóch rat dzierżawnych. Otóż według naszego zdania rzecz ma się następująco. O ile chodzi o rozwiązanie umowy dzierżawnej, która także bez ustawy o drobnych dzierżawcach jeszcze trwa, to oczywiście muszą zejść tak warunki kodeksu cywilnego, jak i ustawy, wzgl. noweli, ażeby ją móc rozwiązać, o ile jednak umowa wedle kodeksu cywilnego już wygasła, to wystarcza wedle ustawy niezapłacenie jednej raty i nie potrzeba upomnienia. Zachodzi tylko jedna trudność, a mianowicie, że ustawa widocznie zakazuje tak wypowiedzenia (§ 560 proc. cyw.), jak nakaz oddania i odebrania przedmiotu dzierżawy (§ 567 proc. cyw.), jak też skargę o oddanie (§ 569 proc. cyw.), która jedynie zdoła zapobiec milczącemu odnowieniu (§ 1.114 kod. cyw.). Ponieważ zaś, jeśli przedmiot jest w rękach dzierżawcy (art. 3-ci, al. 1 ustawy), a wypowiedzenie traci moc, o ile do czternastu dni nie wniesiono o egzekucję (§ 575 proc. cyw.), ten wniosek zaś także jest wykluczony (art. 3-ci, al. 2 ust.), nie ma żadnej innej możliwości różnienia cywilnego stosunku dzierżawy od przymusowego, aniżeli twierdzenia dzierżawcy. Jeśli więc dzierżawca opiera swoje prawo na ustawie, poz. 345, lub noweli, poz. 346, to nie potrzeba poprzedniego upomnienia ani zaległości dwóch rat. *Purgatio morae* następuje wedle ogólnych zasad tylko wówczas, gdy właściciel przyjmuje tenetę dobrowolnie mimo-

upływu terminu. Ze słów w terminach »umówionych« wynika, że ustawowe terminy nie mają tu zastosowania.

*ad 2) jeśli dewastuje.* Terminologia ta używana dla skargi hipotecznej (in rem hypothecaria) z powodu zniszczenia zastawu. W naszej ustawie oznacza ona wszystkie wypadki, w których podług prawa cywilnego każdej dzielnicy można żądać wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawnej z powodu złego obchodzenia się z rzeczą, bądźto w drodze wcześniejszego wypowiedzenia (§ 553 niem. kod. cyw.), bądźto bez terminu wypowiedzenia natychmiast (§ 1.118 austr. kod. cyw.). Tu więc nie może zachodzić żadna sprzeczność z prawem cywilnem odnośnej dzielnicy.

*ad 3) jeśli dopuszcza się czynów karygodnych wobec właściciela.* Wedle austriackiego prawa, czyny karygodne nie są powodem do rozwiązania dzierżawy, natomiast są one powodem do odwołania darowizny (§ 948 kd. cyw.) i do niezdolności dziedziczenia, o ile są zbrodniami (§ 540 kod. cyw. Nov. III, § 63). Tu zachodzi podobny wypadek, jak pod 1, a zatem ten powód do rozwiązania może zaistnieć tylko wówczas, jeśli umowa dzierżawna podług prawa cywilnego już wygasła i dzierżawca opiera swe prawa wyłącznie na ustawie, względnie noweli. Jeżeli zaś dzierżawca opiera swe prawa na umowie cywilnej, np. gdyby kontrakt trwał do roku 1930, to rozwiązanie z powodu czynu karygodnego byłoby niedopuszczalne. Pod czynem karygodnym należy rozumieć wszystkie czyny przeciw życiu, zdrowiu i czci właściciela, czyny przeciw majątkowi (kradzież, oszustwo, wymuszenie i t. d.), są w ustawie nawet wyraźnie wyszczególnione.

*ad 4) jeśli dobrowolnie ustępuje.* To postanowienie jest w pewnej kolizji z pierwszym zdaniem art. 3-go, gdzie wymagana jest zgoda dzierżawcy w ogólności do wytoczenia sporu, wypowiedzenia lub nakazu rumacji i niemniej z art. 6-tym, gdzie stosowania przepisów ustawy nie wolno uchylać przez umowy stron, a zatem dzierżawca nie mógłby zgodzić się wcześniej na opuszczenie gruntu. Pozostaje więc tylko jedno wyjście interpretowania go w ten sposób, że dzierżawca grunt opuścił i dalszego gospodarstwa zaniechał, gdyż



każda inna interpretacja koliduje z art. 3-cim i. p. lub artykułem 6-tym.

Teraz możemy znów wrócić do pierwszego zdania artykułu 3-go i zbadać jego proceduralne znaczenie. Z urzędu sędzia nie może uwzględnić istnienia drobnej dzierżawy mimo art. 5-go, ponieważ nie może wiedzieć, czy chodzi o działkę mniejszą, aniżeli sześć morgów, czy chodzi o rolę, czy o pastwisko etc. Jeżeli w toku postępowania takie okoliczności podniesione będą, to sędzia na podstawie art. 5-go musi je z urzędu zbadać i uwzględnić i wtedy dalsze postępowanie jest tylko za zgodą (art. 3-ci i. p.) dzierżawcy dopuszczalne. Jeśli więc dzierżawca zachowuje się biernie, nie wnosi zarzutów (§§ 562, 566, 567, 571 proc. cyw.) i skutkiem tego nakaz stanie się prawomocnym, to jeszcze w postępowaniu egzekucyjnym dzierżawca może każdej chwili zarzut podnieść, sędzia jest obowiązany egzekucję wstrzymać (§ 45, al. 3, O. E.), sprawę zbadać (art. 5-ty) i potem egzekucję zastanowić (§ 39, al. 2, O. E.).

Ustawa czyni co do przedłużenia terminu dzierżawy przy drobnych dzierżawach dwa wyjątki na korzyść właściciela:

Pierwszy wyjątek § 4-go na korzyść właściciela, który majątek opuścił z powodu wypadków wojennych. Tu jest obojętne, czy chodzi o wielkiego lub drobnego właściciela. Powracający właściciel ma prawo żądać, by drobny dzierżawca ustąpił, lecz musi mu za to dać inną parcelę równej dobroci. Wprawdzie ustawa nie mówi o równym obszarze, mimo to jednak nie może właściciel dać ani większego obszaru gorszej jakości, ani mniejszego obszaru lepszej jakości, lecz musi dać conajmniej równie dobrą parcelę równego conajmniej obszaru. Ustąpienia dzierżawcy może on żądać dopiero po sprzęcie zbioru, to znaczy głównego zbioru, a więc w razie zasiania zbożem i koniczyną decyduje zbiór zboża, a gdyby na przyszły rok były jakie nakłady poczynione, np. zasiew ożyminy, koniczyna, to musi właściciel koszta tego wkładu zwrócić, ale nadto także spodziewany jest zysk, gdyż ustawa mówi o »korzystaniu« i »wykorzystaniu«.

Drugi wyjątek § 7 na korzyść właściciela drobnego gospodarstwa rolnego. Jasne jest, że wykluczona tem

postanowieniem jest wielka własność i własność nierolna, ale co znaczy »drobne« gospodarstwo? Ustawy nasze używają następujących terminologii dla wielkości gospodarstw: »małorolne« (art. 27-my, art. 29-ty, al. 3 ust. roln., art. 3-ci c) rozp. z 12. września 1919, Monitor Nr. 206), »karłowate« (art. 27-my, al. 1, art. 29-ty, al. 3, art. 32-gi ust. roln.), »włosciańskie« (p. 1 uchwały Sejmowej, art. 27-my ust. roln., art. 2-gi rozp. tymcz. z 1. września 1919, Dz. Pr. Nr. 73, pozycja 428), »samodzielne« (p. 1 i 10 uchwały i art. 3-ci a) rozp. z 12. września 1919, Monitor Nr. 206). Słowo »drobne« używane jest w rozporządzeniu z 12. września 1919, Monitor Nr. 206<sup>1)</sup>, w punkcie 1, 3 i 13 uchwały Sejmowej, ale bez podania obszaru. Natomiast z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20. września 1920, Dz. Ust. Nr. 101, poz. 668, w sprawie statystyki, zdaje się wynikać, że gospodarstwo ponad 50 ha ogólnego obszaru należy uważać za wielkie; w takim razie możnaby nasz przepis interpretować jako tyczący się właścicieli poniżej 50 ha obszaru. »Drobny« właściciel nie może natomiast być interpretowany tak, jak »drobny« dzierżawca jako właściciel sześciu morgów, ponieważ art. 3-ci noweli także takiego właściciela nazywa »drobnym«, który ma potrójną ilość, t. j. ośmnaście morgów.

Wedle ustawy, ten drobny właściciel, »powracający do kraju« (a zatem z zagranicy), ma prawo drobną dzierżawę wypowiedzieć. Art. 3-ci Noweli ogranicza jednak to prawo do trzech wypadków, a mianowicie:

1) jeśli grunt drobnego właściciela, oddany do tej drobnej dzierżawy, stanowić ma główny warsztat pracy drobnego właściciela, a właściciel drobny nie ma więcej, niż trzy razy tyle, ile jest wydzierżawione. Przy tym drobnym właścicielu skreśla znów ustawa warunek powrotu z zagranicy do kraju;

2) jeśli drobny właściciel ma mniej gruntu niż drobny

---

<sup>1)</sup> Konic: Przepisy wyk. do tymcz. ust. o alienacji nier. (Gazeta Sądowa, 1919 Nr. 41), Silbiger: O unieważnieniu umów, mających za przedm. nier. ziemsk. (Czasop. prawn. i ekon., rocznik XVIII, Nr. 5—8) uznają to określenie jako niedostateczne.



dzierżawca własnego i dzierżawionego gruntu, razem zliczywszy;

3) jeśli drobny dzierżawca daruje drobną dzierżawę na cele użyteczności publicznej aktem notarialnym. Ten przepis wydaje się nam jednak mało praktyczny. Prawo cywilne pozwala odwołać darowiznę z powodu niedostatku, z powodu ukrócenia alimentów, z powodu uszczuplenia zachowku. Gdy drobny właściciel daruje sześciomorgowe gospodarstwo, to często jeden z tych wypadków zajść może, darowizna więc nie będzie trwałą, zwłaszcza, jeśli była zrobiona »na złość« drobnemu dzierżawcy. Gdy zaś chodzi o małe skraweczki i o rzeczywiście biednego chałupnika, to jest wielkie pytanie, co dla społeczeństwa jest korzystniejsze, czy odebrać biedakowi skrawkę gruntu, czy »wzbogacić« takim marnym darem cel użyteczności publicznej.

Z tego ostatniego postanowienia noweli można także powziąć, jak nowela zapatruje się na kwestję rozwiązania dzierżawy drobnej przez sprzedaż (»Kauf bricht Miete«). Wiadomo, że podstawą tej reguły nie jest prawo obowiązkowe, lecz prawo rzeczowe. Nie kontrakt sprzedaży umieważnia dzierżawę, lecz prawo własności nowego nabywcy, nie związanej kontraktem dzierżawy, uprawnia właściciela do żądania wydania swojej rzeczy (*Windscheid. Pandekten II, § 400 N. 1*). Jeżeli zatem nowela tylko w razie nabycia gruntu przez darowiznę ze strony drobnego właściciela dopuszcza »rozwiązania, względnie wypowiedzenia dzierżawy«, jest jasne, że inne wypadki zmiany własności nie wpływają na postanowienia noweli.

Przymusowe dzierżawy odłogów nie podpadają pod przepisy ustawy o drobnych dzierżawcach (art. 7-y).

Zachodzi teraz pytanie, jaka jest konstrukcja prawna przedłużenia kontraktu dzierżawy drobnych dzierżawców? Widzieliśmy przy dzierżawie odłogów, że tam niema przymusowej umowy dzierżawy, lecz jest tylko przymusowe pełnomocnictwo, na podstawie którego zarządca zawiera dobrowolną umowę dzierżawną. Tu zaś mamy istotnie do czynienia z przymusową umową dzierżawy, a ponieważ za-

sadniczym warunkiem umowy jest brak przymusu, możemy ją tylko skonstruować jako przedłużenie ważnie zawartej umowy, wyrażoną wolą jednej tylko strony. Przedłużenie nie następuje ex lege, lecz tylko, jeśli drobny dzierżawca tego żąda (ang. trzy »zgody« w art. 3-cim i 6-tym). Skutkiem tego co do ważności i skuteczności pierwotnej umowy dzierżawnej muszą zachodzić wszystkie warunki dwustronnych umów, jak konsens, zdolność prawna osoby, brak przymusu, brak błędu, zdolność osoby do interesów, pełnoletność, brak laesio enormis, dozwolona treść, nie contra bonos mores, zachowanie przepisanej formy umowy i t. d. i t. d. przy obu kontraktujących stronach, tak u wydzierżawiającego, jak i u dzierżawcy. Dopiero gdy pierwsza umowa jest ważna i skuteczna, następuje przedłużenie umowy jednostronnem wyraźnym lub milczącym oświadczeniem dzierżawcy drobnego. Przy tej d r u g i e j »umowie« zatem należy badać wszystkie powyższe momenty tylko co do osoby dzierżawcy. Obojętna więc będzie np. nieletność właściciela.

Widzimy więc, że tak przepisy o dzierżawie odłogów, jak i przepisy o drobnych dzierżawcach, mimo obligatoryjnego charakteru stosunku dzierżawnego i mimo odmiennych wyrażenń ustawy, godzą nie w osobę wydzierżawiającego, lecz w prawo własności nieruchomości, są zatem nie ograniczeniami swobody przypadkowej osoby jednego kontrahenta, lecz ograniczeniami prawa własności, a zatem czasowemi wywłaszczeniami, tak samo jak powyżej omówione przepisy o gospodarstwie lasowem.

Przy wszystkich tych czasowych wywłaszczeniach podług naszych ustaw, powyżej omówionych, stosują się przepisy ustawowe bez względu na obszar właściciela, nie zajęty tymi przepisami; nie przewidują one ż a d n e g o »m a x i m u m« dla właściciela, nawet nie w tych rozmiarach, ile mu ustawa rolna zostawia (60, 180, 400 ha), ani też żadnej stosunkowej części całego obszaru. Postanowienia tych ustaw mogą zatem równać się c a ł k o w i t e j chwilowej ekspropriacji np. u właściciela majątku rolnego, który wydzierżawił go w drobnych parcelach drobnym dzierżawcom. Sprawdziła się więc iro-



niczna uwaga Horacjusza w satyrach (I/1—50), że obojętnem jest, czy kto orze sto lub tysiąc morgów:

...Vel dic, quid referat intra  
Naturae fines viventi iugera centum an  
Mille aret?

---

## ZAŁĄCZNIKI.

### UWAGA DO ZAŁĄCZNIKA Nr I.

Ustawy kresowe, t. j. ustawę z dnia 17. grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 17 ex 1921, o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rz. P. i ustawę z 17. grudnia 1920, Dz. Ust. Nr. 4, poz. 18 ex 1921, o nadaniu ziemi żołnierzom W. P., opracowałem w powyższej rozprawie podług wniosków Sejmowej Komisji rolnej, przedstawionych Sejmowi w druku Sejmowym Nr. 2.292, ze zmianami poczynionymi przez plenum Sejmu, ogłoszonymi w urzędowych sprawozdaniach Monitora.

Ogłoszona w Nr. 4 Dziennika Ustaw ex 1921 pierwsza z tych ustaw, poz. 17, różni się w sześciu punktach od tej treści, która była podstawą naszych rozważań, a mianowicie:

1) co do rodzaju gruntów podlegających wywłaszczeniu (powyżej strona 81), projekt ustawy dozwalał wywłaszczenia tylko ziemi prywatnej, odłogiem leżącej, podczas gdy wedle poniżej podanej treści ustawy, ten warunek odpadł, a zatem także uprawione ziemie podlegają wywłaszczeniu, natomiast niezagospodarowanie całego maximum 400 ha ma ten skutek, że maximum zmniejsza się o powierzchnię niezagospodarowaną, »o ile w jeden rok po zawarciu traktatu pokojowego z Rosją nie zostały zagospodarowane«;

2) co do maximum 400-hektarowego (powyżej str. 95), ustawa zmieniła terminologję »zatrzymanie sobie« na »winien być właścicielowi pozostawiony«, mimo to prawo właściciela do własnego wyboru ziemi, wchodzącej w skład maximum, nie stało się wątpliwe, gdyż na to ustawa dodała »gdy właściciel do siedziby wróci«, a zatem bezsprzecznie należy mu się zatrzymanie tej siedziby;

3) co do tego samego maximum, to projekt nie uwzględniał przymsowej nieobecności (powyżej strona 94 n.). Ustawa zaś zostawia właścicielom nieobecnym maximum, jeśli »zostaną dostarczone dowody, że nie mogli powrócić na skutek internowania lub zostali wywiezieni przez obce władze«;

4) co do drugiego maximum 45 ha (pow. str. 94 ad 2), to ustawa, wstawiając do art. 2-go osobne al. a) tej treści, że ziemie niepowracających przed 1. kwietnia 1921 właścicieli mogą być w całości wywłaszczone, czyniła wątpliwe, czy obszar 45 ha może być uważany jako nie-



wy w ł a s z c z a l n e maximum, gdyż stylizacja art. piątego wobec przeciwstawienia art. 2-go al. a), wywołać musi wrażenie raczej ekwiwalentu;

5) dopuszczalność rozszerzenia terytorjum, na którym ustawa ma obowiązywać, na inne powiaty (powyżej strona 3) odpadła, wobec tego, że skreślono ostatni ustęp art. szóstego projektu;

6) do Powiatowego Komitetu Nadawczego (powyżej str. 165) wchodzi oprócz wyliczonych w projekcie członków nadto dwaj przedstawiciele miejscowych rolników, po jednym od mniejszej i większej własności, z głosem doradczym, powołani przez Ministra Rolnictwa.

## ZALĄCZNIK Nr I.

a) (Dz. Ust. Rz. P. Nr. 4 z dnia 12 stycznia 1921 r. poz. 17)

### U S T A W A

z dnia 17 grudnia 1920 r.

#### o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej.

Art. 1. Państwo przyjmuje na własność w powiatach, wymienionych w art. 6 niniejszej ustawy:

1) dobra skarbu rosyjskiego, państwowe, apanażowe i gabinetowe, oraz dobra b. Banku Włościańskiego;

2) dobra skarbowe, nadane przez władze rosyjskie pod nazwą majoratów;

3) dobra, należące do członków b. dynastji rosyjskiej;

4) dobra duchowne i klasztorne, będące w posiadaniu Kościoła Katolickiego, po porozumieniu ze Stolicą Apostolską, a co do innych dóbr — po porozumieniu z przedstawicielami właściwych wyznań, o ile porozumienie to przed 1 kwietnia 1921 r. nastąpić może;

5) dobra innych instytucyj publicznych, a w szczególności fundacji przy zabezpieczeniu celu fundacji.

Art. 2. Z mocy niniejszej ustawy mogą być również przejęte na własność Państwa ziemie prywatne:

a) w całości, gdy zostały przez właściciela opuszczone i gdy właściciele lub osoby, przedstawiające ich prawa, nie wrócą do swych siedzib przed 1 kwietnia 1921 r.;

b) w części, stanowiącej nadwyżkę ponad 400 ha na ogólnej przestrzeni jednego zabudowanego folwarku, który winien być właścicielowi pozostawiony, gdy właściciel lub osoba, zastępująca jego prawa, jest obecna lub przed 1 kwietnia 1921 r. do siedziby wróci;

c) w części niezagospodarowanej z obszaru właścicielowi pozo-

stawionego, o ile w 1 rok po zawarciu traktatu pokojowego z Rosją nie została zagospodarowana.

Właścicielom, co do których zostaną dostarczone dowody, że nie mogli powrócić na skutek internowania, lub zostali wywiezieni przez obce władze, winna być pozostawiona możliwość utrzymania jednego folwarku, nie przekraczającego 400 ha powierzchni.

Art. 3. Osobna ustawa określi czas i sposób oszacowania, cenę wykupu, oraz sposób spłaty właścicieli obszarów, przejętych przez Państwo na mocy art. 2.

Art. 4. Powyższy zapas ziemi, z wyjątkiem wód, nieużytków, większych przestrzeni leśnych i gruntów, przeznaczonych na cele użyteczności publicznej, przeznaczony jest na rozkolonizowanie między żołnierzy, oraz na wykonanie reformy rolnej.

Art. 5. Właściciele gruntów, przejętych na własność Państwa, z mocy art. 2-go niniejszej ustawy, mogą otrzymać w razie powrotu po 1 kwietnia 1921 r. ziemię w innym miejscu w ilości, odpowiadającej rozmiarowi i wartości poprzednio posiadanego gruntu, jednak nie przekraczającej 45 ha, a w razie, gdyby były zajęte ich zabudowania, też mogą otrzymać bezpłatnie potrzebną do zabudowania się ilość budulca, odpowiadającą rozmiarowi posiadanych poprzednio budynków, nie większą jednak, niż 80 m<sup>3</sup>.

Prawo to przysługiwać będzie byłym właścicielom w ciągu 3 lat po ogłoszeniu niniejszej ustawy.

Właściciele, powracający na swe gospodarstwa przed 1 kwietnia 1921 r., obowiązani są zwrócić wszelkie koszty nakładów, poniesionych przez nowonabywców dla zagospodarowania ziemi i zabudowania się.

Art. 6. Ustawa niniejsza obowiązuje w niżej wymienionych powiatach według dotychczasowego podziału administracyjnego:

1) brzeskim, 2) prużańskim, 3) wolkowskim, 4) słonimskim, 5) nowogródzkim, 6) baranowickim, 7) wilejskim, 8) dziśnieńskim, 9) nieświeskim, 10) łuninieckim, 11) pińskim, 12) kobryńskim, 13) włodzimierskim, 14) kowelskim, 15) łuckim, 16) rówieńskim, 17) dubieńskim, 18) sarneńskim, 19) krzemienieckim, 20) ostrogskim, 21) grodzieńskim, 22) lidzkim.

Art. 7. Dla dokonania przejścia ziemi na własność Państwa, oraz jej przekazywania w myśl art. 4-go niniejszej ustawy, tworzy się w każdym z wymienionych w art. 6 powiatów Powiatowe Komitety Nadawcze, których skład stanowią: starosta lub jego zastępca, jako przewodniczący i jako członkowie: przedstawiciele Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Skarbu i Spraw Wojskowych, oraz Głównego Urzędu Ziemskiego, po jednym od każdego Ministerstwa i Urzędu, oraz dwaj przedstawiciele miejscowych rolników po jednym od mniejszej i większej własności z głosem doradczym, powołani przez Ministra Rolnictwa i Dóbr Państwowych. Komitety orzekają większością głosów; przy równym ich podziale przeważa głos przewodniczącego.

Art. 8. Od orzeczeń Powiatowych Komitetów Nadawczych służy osobom interesowanym w ciągu trzydziestu dni od dnia wydania orze-



czenia prawo odwołania się do Komisji Odwoławczych, które utworzy Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych w porozumieniu z Prezesem Głównego Urzędu Ziemskiego.

Art. 9. Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Rolnictwa i Dóbr Państwowych w porozumieniu z Prezesem Głównego Urzędu Ziemskiego.

Art. 10. Ustawa niniejsza zyskuje moc obowiązującą z dniem ogłoszenia.

Marszałek: (—) *Trąpczyński*, Prezydent Ministrów: (—) *Witos*, Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych: w z. (—) *Z. Chmielewski*, Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego: (—) *T. Wilkoński*.

b) (Dz. Ust. Rz. P. Nr 4 z dnia 12 stycznia 1921 r. poz. 18)\*

## USTAWA

z dnia 17 grudnia 1920 r.

o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego.

Art. 1. Żołnierze wojska polskiego, którzy bronili granic Ojczyzny, mogą otrzymać ziemię na własność z zapasu, utworzonego z mocy ustawy z dnia 17 grudnia 1920 r. o przejęciu ziemi na własność Państwa w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej, na zasadach, wyłożonych w następujących artykułach:

Art. 2. Do otrzymania ziemi darmo są uprawnieni:

- a) inwalidzi i żołnierze wojska polskiego, którzy szczególnie się odznaczyli;
- b) żołnierze, którzy dobrowolnie do wojska polskiego wstąpili i odbyli służbę frontową.

Art. 3. Wszyscy inni inwalidzi, oraz żołnierze uzdolnieni do pracy na roli, mogą w miarę rozporządkalnego zapasu otrzymać ziemię odpłatnie.

Art. 4. Od nabycia ziemi (art. 2 i 3) wyłączeni są żołnierze:

- a) karani za zbrodnię przeciwko sile zbrojnej Państwa Polskiego;
- b) karani za zbrodnię dezercji;
- c) pociągnięci do odpowiedzialności karnej za roztrwonienie dobra państwowego, do czasu uprawomocnienia wyroku uniewinniającego;
- d) którzy przekroczyli przepisy o demobilizacji;
- e) którzy z pogwałceniem prawa brali samowolnie cudzą ziemię w posiadanie.

Art. 5. Rozmiar nadanej poszczególnemu żołnierzowi działki winien obejmować przestrzeń, wystarczającą dla prowadzenia samodzielnego gospodarstwa, nie może jednak przekraczać 45 ha łącznie z ziemią, dotychczas posiadaną przez żołnierza.

Grupy żołnierzy, zrzeszone w spółki ziemskie na zasadach, które ustali Główny Urząd Ziemski w porozumieniu z Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych, mogą otrzymywać ziemię dla późniejszego jej podziału w ilości, nie przekraczającej 45 ha na każdego członka spółki.

Art. 6. Żołnierz, któremu ziemia została nadana, a który, lub którego rodzina, nie osiedli się w terminie rocznym, lub osiedliwszy się nie zagospodaruje się w terminie trzyletnim od daty nadania, może być z nadanego gruntu w drodze administracyjnej na podstawie uchwały Komitetu Nadawczego usunięty, przyczem własność gruntu powraca do Państwa dla dyspozycji Komitetów Nadawczych, względnie Głównego Urzędu Ziemskiego.

Art. 7. Wysokość opłaty za grunty, nabyte przez żołnierzy na zasadzie art. 3, określona będzie w wartości 30—100 kg. żyta za ha rocznie, a spłacana w gotówce na rzecz Państwa przez okres 30-letni, począwszy od 5 roku po nadaniu w ratach półrocznych z dołu; jednakże na wniosek nabywcy może być i w terminie krótszym spłacona.

Art. 8. Państwo Polskie w miarę możliwości przyjdzie z niezbędną w naturze lub w gotówce pomocą do zagospodarowania gruntów, otrzymanych przez poszczególnych żołnierzy lub przez spółki.

Na ten cel przeznaczają się:

1) część pochodzącego z demobilizacji wojska inwentarza żywego i martwego, którą ustali Minister Spraw Wojskowych w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Dóbr Państwowych;

2) materiał budowlany w ilości, nie przekraczającej 80 m<sup>3</sup> na gospodarstwo, na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 1919 r. w przedmiocie zaopatrzenia ludności w drzewo budulcowe i opałowe;

3) dwa miljarde marek do dyspozycji Ministra Rolnictwa i Dóbr Państwowych na udzielanie kredytu żołnierzom w gotówce, lub w narzędziach rolniczych, zboża do siewu i t. p.

Z bezpłatnej pomocy Państwa, wymienionej w p. 1 i 2 niniejszego artykułu, mogą korzystać tylko osoby, podpadające pod art. 2, a nie posiadające środków do opłatnego nabycia; z bezpłatnej zaś pomocy, wymienionej w p. 2 niniejszego artykułu, korzystać również mogą osoby, podpadające pod art. 3, a nie posiadające środków do nabycia opłatnego.

Art. 9. Kwalifikowanie żołnierzy, określanie ich uprawnień do opłatnego lub bezpłatnego otrzymania ziemi uskutecznią władze wojskowe.

Art. 10. Gospodarstwa, utworzone na mocy niniejszej ustawy, nie mogą być dzielone, ani sprzedawane bez zezwolenia Urzędów Ziemskich, przed upływem 25 lat od daty ich nabycia. Wszelkie umowy, wbrew postanowieniu temu zawarte, są nieważne. O nieważności orzekają sądy na skutek powództwa Okręgowych Urzędów Ziemskich, aż do czasu ich utworzenia — Powiatowych Komitetów Nadawczych.



Art. 11. Do przeprowadzenia nadania ziemi żołnierzom powołuje się Powiatowe Komitety Nadawcze, utworzone na zasadzie art. 7 ustawy z dnia 17-go grudnia 1920 r. o przejęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej.

Od orzeczeń Powiatowych Komitetów Nadawczych w sprawach, wynikających z zastosowania ustawy niniejszej, niema odwołania.

Art. 12. Ministerstwo Spraw Wojskowych i oddziały wojskowe (dywizje, brygady jazdy i t. p.), mają obowiązek współdziałania z Głównym Urzędem Ziemskim w technicznym rozdziale ziemi między poszczególnych żołnierzy w ramach przepisów wykonawczych do niniejszej ustawy i pod kierownictwem i kontrolą Powiatowych Komitetów Nadawczych, względnie innych organów Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministerstwa Rolnictwa.

Art. 13. Wykonanie ustawy niniejszej powierza się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego, Ministrowi Rolnictwa i Dóbr Państwowych i Ministrowi Spraw Wojskowych w porozumieniu z interesowanymi Ministrami.

Art. 14. Ustawa niniejsza uzyskuje moc obowiązującą z dniem ogłoszenia.

Marszałek: (—) *Trampezyński*, Prezydent Ministrów: (—) *Witos*, Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego: (—) *T. Wilkoński*, Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych: w z. (—) *Z. Chmielewski*, Minister Spraw Wojsk. (—) *Sosnkowski*.

## ZALĄCZNIK Nr II.

Druk Sejmowy Nr 1869.

### WNIOSEK NAGŁY

posłów *Witosa*, *Rataja*, *Kowalczyka* i innych z P. S. Lud. w sprawie wprowadzenia ustawy o wywłaszczeniu i przymusowym wykupnie ziemi na parcelację w myśl uchwały Sejmu z d. 10 lipca 1919 r. Warszawa, dnia 7 czerwca 1920 r.

### USTAWA

z dnia . . . 1920 r.

o przymusowym wykupnie ziemi.

#### Art. 1.

W celu uzyskania zapasów ziemi na tworzenie zdolnych do intensywnej wytwórczości włościńskich gospodarstw rolnych, na powiększenie istniejących drobnych gospodarstw do rozmiarów samodzielnych jednostek gospodarczych, na tworzenie kolonji robotniczych i urzędniczych w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych, Główny Urząd Ziem-

ski przystąpi niezwłocznie do przymusowego wywłaszczenia, względnie wykupu następujących nieruchomości ziemskich:

1) parcelowanych samowolnie, bez zezwolenia właściwych organów rządowych, lub upoważnionych przez nie instytucji;

2) stanowiących własność osób lub rodzin, należących do domów panujących w b. monarchji austro-węgierskiej, rosyjskiej, bułgarskiej i w Rzeszy Niemieckiej, bez względu na to, czy osoby te są obecnie obywatelami polskimi, czy obcokrajowcami;

3) nabyte w ciągu 10-ciu lat przed wydaniem tej ustawy przez osoby fizyczne lub prawne, dla których rolnictwo nie było i nie jest głównym zawodem;

4) tych, które w ciągu ostatnich 5-ciu lat więcej, niż dwukrotnie zmieniały właściciela, z wyjątkiem wypadków przejścia własności drogą dziedziczenia lub rozporządzenia ostatniej woli;

5) nieprawidłowo, z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej, gospodarowanych;

6) a) nadwyżki w majątkach, obejmujących więcej niż 60 ha ziemi, a położonych w powiatach politycznych, które rozporządzeniem Rady Ministrów uznane zostały za gęsto zaludnione;

b) nadwyżki w majątkach, obejmujących więcej, niż 180 ha ziemi, a położonych w województwach: Warszawskim, Łódzkim, Kieleckim, Lubelskim, Białostockim, w b. zaborze pruskim i w Małopolsce, z wyłączeniem powiatów, o których mówi ustęp 6-ty a) tego artykułu;

c) nadwyżki w majątkach obejmujących więcej niż 400 ha ziemi w niektórych częściach b. zaboru pruskiego, oznaczonych przez Radę Ministrów, oraz na reszcie obszarów Rzeczypospolitej Polskiej już do niej wchodzących, lub wejść mających.

#### Art. 2.

Przy wykupnie stosowana ma być kolejność, wedle porządku, wskazanego w art. 1-ym z tem, że przy braku lub wyczerpaniu w powiecie politycznym nieruchomości ziemskich rządu wcześniejszego, wykup rozpoczyna się od rządu bezpośrednio następującego. Przy rzędzie szóstym kolejność ustaje.

#### Art. 3.

Nieruchomości ziemskie, państwowe, oraz poduchowne, duchowne i fundacyjne, zajęte przez Państwo, wchodzą w zakres ziemi na cele art. 1-go określone, poza kolejnością.

#### Art. 4.

Ponadto przysługuje Głównemu Urzędowi Ziemiemu prawo wykupu:

1) nieruchomości ziemskich, sprzedanych w drodze dobrowolnego, lub przymusowego przez sądy przeprowadzonego przetargu,



w ciągu 30 dni po zawiadomieniu o oszacowaniu sprzedać się mającej nieruchomości za cenę szacunkową;

2) wszystkich nieruchomości ziemskich powyżej 25 ha obszarów w wypadkach zmiany własności przez kupno-sprzedaż, lub zamianę.

Art. 5.

Główny Urząd Ziemski ma także prawo zakupna nieruchomości ziemskich w drodze dobrowolnych układów.

Art. 6.

Wykupno przeprowadza Okręgowy Urząd Ziemski, na którego obszarze wykupić się mająca nieruchomość ziemska leży.

Art. 7.

Wnioski o wykup przedkłada Komisarz powiatowy ziemski dla nieruchomości ziemskich, leżących w okręgu jego urzędowania.

Art. 8.

Cenę wykupna ustala Okręgowa Komisja Ziemska na podstawie szacunku, przeprowadzonego przy współudziale miejscowych rzeczoznawców, których jednak opinia nie wiąże Okręgowej Komisji Ziemskiej. Cena ta nie może przewyższać podwójnej ceny targowej ziemi w danym okręgu przed 1. sierpnia 1914 r.

Art. 9.

Przeciw cenie szacunkowej, ustalonej przez Okręgową Komisję Ziemską, służy odwołanie do Głównej Komisji Ziemskiej w przeciągu dni 14-tu od dnia doręczenia orzeczenia szacunkowego.

Art. 10.

Przeciw orzeczeniu Okręgowej Komisji Ziemskiej, postanawiającej wykup nieruchomości ziemskiej, służy odwołanie do Głównej Komisji Ziemskiej w przeciągu dni 30-tu od dnia doręczenia orzeczenia.

Orzeczenie Głównej Komisji Ziemskiej jest ostateczne i nie ulega odwołaniu.

Art. 11.

Wykupiona nieruchomość ziemska ma być wolna od wszelkich prywatnych wierzycielności i ciężarów realnych. Te ostatnie mają być przy oszacowaniu nieruchomości ocenione na pieniądze.

Gdyby szacunek nieruchomości nie pokrywał wszystkich ciężarów — ulegną one stosunkowej redukcji i będą w gotówce wypłacone.

Art. 12.

Szczegółowe przepisy wykonawcze do niniejszej ustawy wyda Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa, Sprawiedliwości i Skarbu.

Art. 13.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Art. 14.

Wykonanie tej ustawy powierza się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemijskiego.

**ZALĄCZNIK Nr III.**

(Druk Sejmowy Nr 1912).

**PROJEKT RZĄDOWY.**

**USTAWA**

z dnia . . . 1920 r.

Art. 1.

Na niezbędny do wykonania reformy rolnej zapas ziemi przeznaczają się:

- a) dobra, będące własnością państwa (skarbowe i majorackie);
- b) dobra, należące do członków b. dynastji panujących lub członków ich rodzin bez względu na to, czy osoby te są obecnie obywatelami Państwa Polskiego, czy obcokrajowcami;
- c) dobra b. Rosyjskiego Banku Włościańskiego i b. Pruskiej Komisji Kolonizacyjnej;
- d) dobra martwej ręki (duchowne, biskupie, kapitułarne, klasztorne, plebańskie), jakoteż nierozparcelowane dobra poduchowne i poklasztorne po porozumieniu się ze Stolicą Apostolską.

Nadto Państwu przysługuje prawo przymusowego wykupu:

- e) majątków nieprawidłowo zagospodarowanych, przynoszących uszczerbek wytwórczości krajowej, oraz
- f) wszystkich innych majątków prywatnych, oprócz wyszczególnionych w art. 2-gim ustawy niniejszej, przedewszystkiem zaś:
  - 1) zniszczonych wskutek wypadków wojennych, co do których właściciel nie podjął prac, zmierzających do umożliwienia racjonalnej gospodarki;
  - 2) nabytych w okresie wojny po 1. sierpnia 1914 r. do 14. września 1919 r. przez osoby, dla których rolnictwo nie było, albo nie stało się zajęciem zawodowym.

Art. 2.

Przy wykonaniu punktu f) art. 1-go, dotychczasowym właścicielom zabezpiecza się zatrzymanie jednego zabudowanego folwarku o obszarze ziemi użytkowo-rolnej w granicach 60—180 ha. Dla ziem b. zaboru pruskiego i ziem wschodnich, granica ta, gdzie tego będzie wymagał in-



teres Państwa, może być podniesiona do 400 ha. Wielkość tego obszaru w poszczególnych okręgach Państwa określi oddzielna ustawa.

W gospodarstwach, poświęconych wytwórczości nasiennej, lub hodowlanej, istniejących przed 1. stycznia 1919 r., jak również w gospodarstwach stanowiących typ wysoce uprzemysłowiony — dopuszcza się zachowanie ich obszarów w całości lub w pewnej określonej części, niezbędnej dla utrzymania na wysokości kultury rolniczej kraju.

#### Art. 3.

Dobra, znajdujące się w posiadaniu Państwa, będą przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych przekazywane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu na parcelację i osadnictwo, po wyłączeniu niezbędnego dla innych celów państwowych zapasów ziemi.

Wykupu ziemi, w myśl ustępu 2-go art. 1-go, dokonywa Główny Urząd Ziemski i niezwłocznie w każdym wypadku zawiadamia Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych, które w ciągu miesiąca od daty zawiadomienia ma prawo dany majątek całkowicie lub częściowo wyłączyć od parcelacji i za zgodą Ministra Skarbu przeznaczyć na inne cele państwowe.

#### Art. 4.

Do przymusowego wykupu, w myśl art. 1-go niniejszej ustawy, Państwo przystępuje dopiero wtedy, gdy nabycie danej nieruchomości od właściciela na mocy dobrowolnego układu okaże się niemożliwym.

Normy ogólne dla oznaczenia wysokości ceny kupna przy układach dobrowolnych określa Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrami Skarbu, oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych.

#### Art. 5.

Projekt dobrowolnej umowy w przedmiocie nabycia nieruchomości przez Państwo, sporządza Okręgowy Urząd Ziemski i przesyła do zatwierdzenia Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego.

#### Art. 6.

Gdy układ dobrowolny do skutku nie dojdzie, Okręgowy Urząd Ziemski, w celu zastosowania przymusowego wykupu i ustalenia sumy należnej właścicielowi za wykupywaną nieruchomość — może przystąpić do oszacowania tej nieruchomości trybem i według zasad specjalnej w tej mierze ustawy, a jednocześnie kieruje sprawą wykupu nieruchomości do Komisji Ziemskiej Okręgowej.

Oprócz szacowania wartości gruntu winny być osobno szacowane nakłady zasiewu i uprawy, dokonane na wykupywanej przestrzeni. Odszkodowanie za te nakłady i meljoracje winno być wypłacone w pełnej wartości z całkowitem uwzględnieniem praw osób trzecich.

Art. 7.

Od decyzji Okręgowego Urzędu Ziemskiego, ustalającej szacunek, stronie interesowanej w terminie miesięcznym od chwili doręczenia decyzji, przysługuje prawo odwołania się do Sądu.

Jednak postępowanie w sądach nie wstrzymuje czynności Urzędów Ziemskich w sprawie przymusowego wykupu.

Art. 8.

Komisja Ziemska Okręgowa na posiedzeniu publicznem rozstrzyga, czy dana nieruchomość podlega przymusowemu wykupowi. Orzeczenie w tej mierze może być zaskarżone do Głównej Komisji Ziemskiej w trybie ogólnym przez właścicieli nieruchomości, jakoteż przez wierzycieli hipotecznych, oraz Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

Decyzje Głównej Komisji Ziemskiej, są ostateczne i mogą być zaskarżone przez właściciela wykupywanej nieruchomości tylko trybem kasacyjnym, stosownie do przepisów ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich.

Art. 9.

Prawomocne orzeczenia Komisji Ziemskiej o przymusowym wykupie stanowią tytuł prawny do wejścia w posiadanie nabywanych przez urzędy ziemskie nieruchomości, oraz do przelewu prawa własności tych nieruchomości na rzecz Państwa.

Art. 10.

Niesporną część należności za wykupywaną nieruchomość, ustaloną przez urzędy ziemskie, otrzymuje strona interesowana jednocześnie z przelewem prawa własności na Państwo.

Art. 11.

Przy sprzedaży nieruchomości ziemskiej w drodze publicznego przetargu, odnośny sąd winien zawiadomić o wdrożeniu postępowania i o wyznaczeniu terminu przetargu właściwy terytorjalnie Okręgowy Urząd Ziemski. Urzędowi temu przysługuje prawo wzięcia udziału w przetargu bez obowiązku składania przepisanego wadium.

Art. 12.

Wszelkie pisma i podania urzędów ziemskich, wnoszone do sądów, urzędów i władz, oraz wszelkie akta w przedmiocie przeniesienia prawa własności na rzecz Państwa, sporządzone w myśl postanowień niniejszej ustawy — są wolne od opłat skarbowych, stemplowych i kornalnych.

Art. 13.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.



Art. 14.

Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Dóbr Państwowych, oraz Skarbu i Sprawiedliwości: zaś co do ziem b. zaboru Pruskiego — z Ministrem b. Dzielnicy Pruskiej.

**UZASADNIENIE.**

W myśl uchwały Sejmu Ustawodawczego z dnia 10. lipca 1919 r., regulatorem władania ziemią w Rzeczypospolitej Polskiej jest Państwo, które za pośrednictwem Głównego Urzędu Ziemskiego winno prowadzić szeroką akcję osadniczą i parcelacyjną.

Majątki, jakie winny stanowić zapas ziemi na wykonanie reformy rolnej, oznaczone są w art. 4-tym uchwały z dnia 10. lipca 1919 roku.

Aczkolwiek Państwo jest w posiadaniu dość znacznej ilości dóbr, to jednak obecnie może przeznaczyć na cele reformy rolnej zaledwie nieznaczną ich część dla rozmaitych powodów. Na dobrach skarbowych i majorackich ciąża liczne i zawikłane zobowiązania, uregulowanie których wymaga dłuższego czasu. Dobra członków b. dynastji panujących podlegają zastrzeżeniu, wypływającym z traktatu pokojowego, i dlatego na razie nie mogą być wykorzystane, jak również dobra martwej ręki i poduchowne, co do których uprzednio muszą być przeprowadzone pertraktacje z instytucjami publicznymi i Stolicą Apostolską. Dobra zaś b. Banku Włościańskiego i b. Pruskiej Komisji Kolonizacyjnej obejmują stosunkowo niewielką przestrzeń i nie mogą być brane poważnie w rachubę.

Z tych przeto względów Państwo, dla uzyskania dostatecznego zapasu ziemi na cele reformy rolnej, z konieczności musi się zwrócić do przymusowego wykupu majątków prywatnych zgodnie z zasadami, uchwalonemi przez Sejm Ustawodawczy dnia 10. lipca 1919 r. art. 4, 6, 8 i 9-go.

Prawo wykupu projekt ustawy przekazuje Głównemu Urzędowi Ziemskiemu, jako organowi państwowemu w sprawach reformy rolnej. Główny Urząd Ziemski prawo to wykonywa:

a) za pośrednictwem Prezesów Okręgowych Urzędów Ziemskich w wypadkach, gdy zachodzi możliwość zawarcia dobrowolnego układu co do nieruchomości podlegającej wykupowi i

b) za pośrednictwem Komisji Ziemskich, gdy do układu dobrowolnego nie dojdzie.

W pierwszym wypadku Prezes właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego zawiera dobrowolny układ z właścicielem majątku, kierując się przy oznaczeniu ceny kupna normami, określonymi przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrem Skarbu i przedkłada ten układ do zatwierdzenia Głównemu Urzędowi Ziemskiemu.

Gdy układ dobrowolny nie dojdzie do skutku i zachodzi potrzeba zastosowania przymusu, Prezes Okręgowego Urzędu Ziemskiego, po uprzednim dokonaniu szacunku nieruchomości i obciążających jej hipotekę praw osób trzecich, przekazuje sprawę Komisji Ziemskiej Okręgowej. Szacunku dokonywać będzie specjalna przez Prezesa Okręgowego Ziemskiego Urzędu powołana Komisja Szacunkowa. Opierając się na danych przedstawionych przez Prezesa O. U. Z. i Komisję Szacunkową, Komisja Okręgowa Ziemska rozpoznawać będzie sprawę trybem, ustanowionym dla rozpoznawania spraw spornych i wyda orzeczenie w przedmiocie wykupu przymusowego i nieruchomości, ustalając ostatecznie cenę szacunkową. Interesowanemu przysługiwać będzie prawo zaskarżenia K. Z. O. do Głównej Komisji Ziemskiej, a decyzji tej ostatniej do Sądu Najwyższego trybem kasacyjnym.

Pozatem stronie interesowanej od decyzji ustalającej szacunek przysługuje prawo odwołania się do Sądu, postępowanie jednak w Sądach nie wstrzymuje czynności Urzędów Ziemskich w sprawie przymusowego wykupu.

#### ZALĄCZNIK Nr IV.

(Druk Sejmowy Nr 2009).

#### SPRAWOZDANIE KOMISJI ROLNEJ

o wniosku nagłym posła Witosa i tow. z Klubu P. S. L. w sprawie ustawy o wywłaszczeniu i przymusowym wykupnie ziemi na parcelację w myśl uchwały Sejmu z 10 lipca 1919 (Druk Nr 1869) oraz o rządowym projekcie ustawy w przedmiocie utworzenia zapasu ziemi na wykonanie reformy rolnej (Druk Nr 1912).

Rozpatrując najpierw projekt ustawy o wywłaszczeniu i przymusowym wykupnie ziemi na parcelację, objęty wnioskiem nagłym posła Witosa i tow., zgłoszonym do Wysokiego Sejmu w dniu 7. czerwca r. b., a następnie projekt ustawy w przedmiocie utworzenia zapasu ziemi na wykonanie reformy rolnej przedłożony Wysokiemu Sejmowi przez Główny Urząd Ziemski w dniu 30. czerwca r. b. komisja rolna postanowiła wziąć za podstawę obrad formalnie projekt rządowy. Jednakowoż ze względu, że projekt ten dotyczy tylko jednego z zagadnień, składający się na całokształt reformy rolnej, a mianowicie uzyskania zapasu ziemi na cele tej reformy i w razie przyjęcia go w formie przez Główny Urząd Ziemski zaproponowanej — sprawy rzeczywistego przeprowadzenia reformy nie zapewniłoby, pozostawiając otwartą kwestję zużytkowania uzyskanego zapasu ziemi, t. j. odpowiedni rozdział jej, utworzenie gospodarstw różnego typu zgodnie z uchwałą Wysokiego Sejmu z 10. lipca 1919 r., warunki, jakim mają odpowiadać nabywcy ziemi, cenę po jakiej ziemia ma przejść w ich ręce, jednym słowem całą



sprawę parcelacji i osadnictwa — komisja rolna zgodnie z wnioskami sprawozdawcy postanowiła oba przedłożone sobie projekty ustaw rozszerzyć przez wprowadzenie do nich zmian i uzupełnień, któreby pozwalały ustalić istotnie choć treściwe ujęte zasady całokształtu sprawy.

W ten sposób projekt ustawy, wygotowany przez sprawozdawcę rozszerzył znacznie ramy obu przedmiotem obrad komisji będących projektów i w tej formie, w jakiej po gruntownej dyskusji i zmianach jej wynikiem będących został przez komisję uchwalony — stał się projektem ustawy o wykonaniu reformy rolnej.

Przez projekt ten nietylko ujęte zostały zasady uchwały z 10. lipca 1919 r. w formę obowiązującej mającej ustawy i sprawa reformy rolnej z dziedziny teorii przeniesiona na pole praktycznego, realnego zastosowania, ale także Rząd, a w szczególności Główny Urząd Ziemski otrzymać ma ustawy instrument, umożliwiający wreszcie zrealizowanie wielkiego dzieła reformy. Zrealizowanie to jest tem łatwiejsze, że w dniu 6. lipca Wysoki Sejm, uchwalając ustawę o organizacji Urzędów Ziemskich, stworzył podstawę prawną dla wprowadzenia w ruch aparatu urzędowego, który reformę rolną ma wykonać.

Niewątpliwie potrzebne są jeszcze środki pomocnicze, przewidziane w projektach ustaw o przyznaniu miljarda marek na parcelację, o Państwowym Banku rolnym, o emisji państwowej renty ziemskiej, oraz uregulowanie innych jeszcze spraw, z reformą rolną się łączących, pomijając jednak, że wymienione co dopiero projekty ustaw są już przedmiotem obrad komisji rolnej, oraz że w międzyczasie działa już oparty na dekrete Naczelnika Państwa z 5. lutego 1919 r., poz. 134, Dz. p. P. P. Nr. 12 Państwowy Bank rolny — wprowadzenie w życie reformy rolnej w razie uchwalenia przez Wysoki Sejm załączonego projektu ustawy zależy będzie już tylko od sprężystości i celowości działania Głównego Urzędu Ziemskiego i podległych mu organów.

Przedłożony projekt ustawy został naogół przez Komisję rolną jednomyślnie przyjęty. Nie mówiąc o różnicach mniejszej wagi, uwadnionych we wnioskach mniejszości — zasadnicza różnica zaznaczyła się w zapatrywaniach komisji na kwestję ceny wykupu, należącej do-tychczasowym właścicielom ziemi, typu, względnie rozmiaru nowo tworzonych gospodarstw, wreszcie potrąceń z cen wykupu przy majątkach o większym obszarze na rzecz przewidzianego w projekcie ustawy funduszu wyposażenia bezpłatnego w ziemię inwalidów — i żołnierzy armji polskiej, którzy w obronie Ojczyzny szczególnie się odznaczyli.

Oдноśnie do ceny kupna uzyskał w komisji większość wniosek, opierający cenę wykupu ziemi na bieżącej cenie targowej, przeciw wnioskowi żądającemu przyjęcia za podstawę ceny wykupu — ceny przedwojennej gruntów. Ten ostatni wniosek opierał się na opracowanym jeszcze pod kierownictwem poprzedniego prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego, ale nie wniesionym do Wysokiego Sejmu projekcie ustawy, który to projekt został uwzględniony częściowo w innych postanowieniach przedłożonego projektu ustawy.

Co do rozmiaru tworzyć się mających gospodarstw, większość komisji stanęła na stanowisku uchwały z dnia 10. lipca 1919 r., podczas gdy mniejszość pragnęła zapewnić większy obszar ziemi dla powstawania gospodarstw ponad 23 ha, czyli 40 morgów.

Wreszcie nie uzyskał większości projekt redukcji cen wykupu przy majątkach wyżej 3.000 ha, na cel utworzenia funduszu państwowego, przeznaczonego na bezpłatne nadanie ziemi inwalidom i żołnierzom armji polskiej w obronie Państwa, szczególnie odznaczonym, gdyż większość komisji w tej sprawie wychodziła z zapatrywania, że fundusz ten powinien być utworzony kosztem obciążenia wszystkich obywateli Państwa.

Nie wchodząc w uzasadnienie poszczególnych artykułów ustawy, których motywy wyczerpała dyskusja o reformie rolnej, przeprowadzona przez Wysoki Sejm przy sposobności uchwalenia zasad reformy rolnej z dnia 10. lipca 1919 r. — komisja rolna przedkłada załączony projekt ustawy, wyrażając niezłomne przekonanie, że po uchwaleniu go przez Wysoki Sejm — Rząd uczyni wszystko, co do niego należy, aby przez możliwie szybkie wprowadzenie w życie reformy rolnej rozwiązać ten wielki problem zgodnie z interesem Państwa i szerokich warstw ludu polskiego, na który tem samem spadnie tem większa część odpowiedzialności za utrzymanie i obronę Rzeczypospolitej Polskiej.

Wobec tego

WYSOKI SEJM uchwalić raczy:

- 1) załączoną ustawę o wykonaniu reformy rolnej;
- 2) załączone rezolucje.

Warszawa, dnia 12. lipca 1920 r.

Sprawozdawca:

Dr. Władysław Kiernik, m. p.

Przewodniczący:

Wincenty Witos, m. p.

## USTAWA

z dnia . . . 1920 roku

o wykonaniu reformy rolnej.

### I. ZAPAS ZIEMI.

#### Art. 1.

Na cele przeprowadzenia reformy rolnej w myśl uchwały Sejmu z dnia 10. lipca 1919 r., przeznaczają się do dyspozycji Głównego Urzędu Ziemskiego następujące grunta:

a) dobra, będące własnością Państwa (skarbowe i donacyjne), oraz te, które wskutek likwidacji władz b. państw zaborczych, jakoteż na mocy specjalnych ustaw, przejdą na własność Państwa;



b) dobra, należące do członków b. dynastji panujących zaborczych lub członków ich rodzin, bez względu na to, czy są oni obecnie obywatelami Państwa Polskiego, czy obcokrajowcami, a to zgodnie z traktatami międzynarodowemi;

c) dobra b. Rosyjskiego Banku Włościańskiego i b. pruskiej Komisji Kolonizacyjnej;

d) dobra, t. zw. martwej ręki, (duchowne, biskupie, kapitulne, klasztorne, plebańskie kościołów i gmin wyznaniowych), oraz nierozparcelowane dobra poduchowne i poklasztorne, stosownie do postanowień ustaw, wydać się mających w tym względzie po porozumieniu ze Stolicą Apostolską, względnie z właściwemi władzami kościelnymi co do uregulowania uposażenia duchowieństwa i instytucji kościelnych;

e) dobra innych instytucyj publicznych, a w szczególności dobra fundacji, bądź pod zarządem Państwa, bądź pod innym zarządem się znajdujące — przy zabezpieczeniu celu fundacji.

Nadto Główny Urząd Ziemski przeprowadzi przymusowy wykup:

1) majątków ziemskich, nieprawidłowo, z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej gospodarowanych;

2) dóbr parcelowanych samowolnie, bez zezwolenia właściwych organów państwowych lub nie przez instytucje do tego urzędownie upoważnione;

3) majątków, nabytych w okresie wojny po 1. sierpnia 1914 r. do 14. września 1919 r. przez osoby, dla których rolnictwo nie było, albo nie stało się zajęciem zawodowem;

4) dóbr, które w ciągu ostatnich pięciu lat zmieniały więcej niż dwukrotnie właściciela, z wyjątkiem wypadków przejścia własności drogą dziedziczenia lub rozporządzenia ostatniej woli;

5) majątków ziemskich, nabytych w czasie wojny z zysków lichwiarskich;

6) majątków ziemskich, znajdujących się w sferze oddziaływania interesów mieszkaniowych miejskich, jako położonych w obrębie lub w najbliższem sąsiedztwie większych miast i ośrodków przemysłowych;

7) wszystkich innych majątków ziemskich prywatnych, nie wyłączając ordynacji, według zasad, objętych art. 2-gim niniejszej ustawy, przyczem w pierwszym rzędzie wykupowi przymusowemu ulegną ordynacje założone w b. zaborze pruskim po roku 1888, majątki będące w dzierżawie i nie administrowane przez właścicieli, oraz majątki zniszczone przez wypadki wojenne, jeśli właściciel nie podjął w miarę możliwości prac, zmierzających do umożliwienia regularnej gospodarki.

## Art. 2.

Przymusowemu wykupowi w myśl ustępu 1-go, 7-go art. 1-go podlegają:

a) nadwyżki gruntu ponad 60 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych w okręgach przemysłowych i podmiejskich, oraz nadwyżki

ponad 400 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych w niektórych częściach ziem b. zaboru pruskiego, oraz ziem wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej, które to okręgi, względnie części Państwa oznaczy rozporządzenie Rady Ministrów na wniosek Głównego Urzędu Ziemskiego;

b) nadwyżki ponad 180 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych na pozostałym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

Właścicielowi majątku lub majątków, podlegających przymusowemu wykupowi, przysługuje prawo zatrzymania tylko jednego zabudowanego folwarku, na którym on, lub jego rodzina gospodarstwo prowadzi, przyczem rodzina nie podzielona przed 1. stycznia 1919 r., uważana ma być za jednostkę.

W gospodarstwach, poświęconych wytwórczości nasiennej, hodowlanej lub rybnej, istniejących w chwili wejścia w życie niniejszej ustawy, jak również w gospodarstwach, stanowiących typ wysoce uprzemysłowiony — dopuszcza się zachowanie ich obszarów w całości lub w pewnej określonej części, niezbędnej dla utrzymania na odpowiedniej wysokości kultury rolniczej kraju.

#### Art. 3.

Przy wykupnie majątków prywatnych stosowana ma być kolejność wedle porządku, wskazanego w ustępach 1 do 7-go art., 1-y z tem, że w braku lub po wyczerpaniu w danym powiecie nieruchomości ziemskich rzędu wcześniejszego, wykup rozpoczyna się od rzędu bezpośrednio następującego.

#### Art. 4.

Dobra, znajdujące się w posiadaniu Państwa, będą przez Ministerstwo Rolnictwa i dóbr państwowych przekazywane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu na parcelację i osadnictwo po wyłączeniu niezbędnych dla innych celów państwowych obiektów.

O wykupnie w myśl art. 1-go l. 1—7 i art. 2-go, zawiadomi Główny Urząd Ziemski niezwłocznie w każdym wypadku Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych, które w ciągu miesiąca od daty zawiadomienia ma prawo dany majątek całkowicie lub częściowo wyłączyć od parcelacji, o ile za zgodą Ministra Skarbu przeznaczy go na inne cele państwowe i w tym celu na własność Państwa nabędzie.

W razie różnicy zdań między Głównym Urzędem Ziemskim a Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych, co do potrzeby i celowości wyłączenia dóbr państwowych lub prywatnych z pod parcelacji, rozstrzyga Rada Ministrów.

#### Art. 5.

Przekazywane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych grunta państwowe lub w posiadaniu Państwa się znajdujące, będą oszacowane przez Komisję, złożoną w równej liczbie z przedstawicieli Głównego Urzędu Ziemskiego i Mini-



sterstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych, pod przewodnictwem delegata Ministerstwa Skarbu, według przepisów niniejszej ustawy o oszacowaniu dóbr prywatnych, a to celem uzyskania podstawy do obliczenia wartości dóbr państwowych, jako zastawu dla renty ziemskiej.

Oszacowanie dóbr instytucji publicznych i fundacyjnych nastąpi na podstawie przepisów niniejszej ustawy o oszacowaniu dóbr prywatnych, a to bez względu na przepisy dotyczących ustaw, statutów i aktów fundacyjnych lub ordynackich, oraz bez uzyskania zatwierdzenia odnośnych władz.

## II. WYKUP PRZYMUSOWY I CENA WYKUPNA.

### Art. 6.

Przymusowy wykup dóbr prywatnych przeprowadza Okręgowy Urząd Ziemski, w obrębie którego dana nieruchomość jest położona, a to na podstawie uchwały Okręgowej Komisji Ziemskiej, powziętej na wniosek Okręgowego Urzędu Ziemskiego lub Powiatowego Komisarza Ziemskiego, względnie Powiatowej Komisji Ziemskiej, przedłożony za pośrednictwem Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

### Art. 7.

Przed przystąpieniem do przymusowego wykupu, Okręgowy Urząd Ziemski zawiadomi właściciela danej nieruchomości o zamierzonym wykupie, zakreślając mu 30-dniowy termin do dobrowolnej sprzedaży nieruchomości Państwu. Za podstawę ceny kupna przy układzie dobrowolnym przyjmie Okręgowy Urząd Ziemski zasady, określone w niniejszej ustawie dla oszacowania majątków prywatnych przy wykupie przymusowym.

### Art. 8.

Projekt dobrowolnej umowy w przedmiocie kupna-sprzedaży nieruchomości przedłoży Okręgowy Urząd Ziemski bezzwłocznie po dojściu do skutku układu z właścicielem Głównemu Urzędowi Ziemskiemu do zatwierdzenia.

### Art. 9.

Jeżeli układ dobrowolny do skutku w wyżej zakreślonym terminie nie przyjdzie, względnie przez Główny Urząd Ziemski nie zostanie zatwierdzony — wdroży Okręgowy Urząd Ziemski postępowanie celem zastosowania przymusowego wykupu nieruchomości i ustalenia ceny wykupna, należnej właścicielowi, i w tym celu przedłoży sprawę Okręgowej Komisji Ziemskiej do wydania orzeczenia.

### Art. 10.

Orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej, rozstrzygające, czy dana nieruchomość ma być przymusowo wykupiona, oraz jaki obszar gruntu

ma być pozostawiony właścicielowi, w myśl art. 2-go niniejszej ustawy wydane będzie na jawnem posiedzeniu Komisji. Od orzeczenia tego przysługuje prawo odwołania się do Głównej Komisji Ziemskiej właścicielowi wykupić się mającej nieruchomości, wzgl. Prezesowi Okręgowego Urzędu Ziemskiego, a to do dni trzydziestu, licząc od dnia następującego po doręczeniu orzeczenia.

Art. 11.

Na podstawie prawomocnego orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, wydanego w myśl art. 10-go przeprowadzi Okręgowy Urząd Ziemski, lub na zlecenie tegoż, Powiatowy Komisarz Ziemski, po wysłuchaniu opinii Powiatowej Komisji Ziemskiej i wniosków właściciela ustalenie, które części wykupić się mającej nieruchomości mają wejść w skład obszaru, pozostawionego właścicielowi przy wykupie. Od orzeczenia ustalającego Okręgowego Urzędu Ziemskiego przysługuje właścicielowi odwołanie w ciągu 30-tu dni do Głównego Urzędu Ziemskiego. Właściciel nieruchomości, co do której nie zapadło jeszcze orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej w przedmiocie przymusowego wykupu, może żądać od Okręgowego Urzędu Ziemskiego wcześniejszego ustalenia obszaru, który na wypadek przymusowego wykupu ma mu być pozostawionym, a Okręgowy Urząd Ziemski powinien przeprowadzić to ustalenie pod warunkiem, jeśli właściciel dostarczy rękojmi, że na nadwyżce ziemi ponad obszar, przypadający mu wedle ustalenia — zabezpieczy należycie prawidłową i możliwie najwydatniejszą wytwórczość aż do czasu wykupna i objęcia jej przez Okręgowy Urząd Ziemski do parcelacji w terminie przez Urząd ten na podstawie upoważnienia Głównego Urzędu Ziemskiego wyznaczyć się mającym.

Art. 12.

Okręgowa Komisja Ziemska na jawnem posiedzeniu ustali na podstawie opinii Komisji Szacunkowej sumę wykupu nieruchomości. Komisja Szacunkowa, która przeprowadzi oszacowanie wykupywanej nieruchomości, składać się będzie z delegata Okręgowego Urzędu Ziemskiego oraz dwóch przez Urząd ten przybranych zaprzysiężonych rzeczoznawców, a to po jednym z większej i mniejszej własności, z listy znawców przez Okręgowy Urząd Ziemski zestawionej, a zatwierdzonej przez Główny Urząd Ziemski. O terminie oszacowania zawiadomi Okręgowy Urząd Ziemski właściciela lub jego ustawowego zastępcę, oraz ewentualnego posiadacza (dzierżawcę, ordynata) wykupywanej nieruchomości lub jej części — wreszcie uprawnionych z tytułu serwitutów. Osoby te mają prawo być obecne przy oszacowaniu i przedkładać komisji swe wnioski.

Art. 13.

Cenę kupna nieruchomości stanowić ma połowa przeciętnej ceny targowej, płaconej za majątki o zbliżonym obszarze w danej okolicy.



Art. 14.

Budynki, należące do gospodarstwa i z niem związane, a postawione po 1. sierpnia 1914 r., mają być wykupione według wartości, jaką miały w czasie budowy.

Budynki, znajdujące się w obrębie majątku, lecz nie należące do gospodarstwa i z niem nie związane — pozostawia się właścicielowi razem z przestrzenią ziemi, niezbędną do ich normalnego użytkowania lub kupuje się je z wolnej ręki.

Art. 15.

Osobno mają być oszacowane meljoracje, wykonane po dniu 1. sierpnia 1914 r., jakoteż nakłady na uprawę, nawożenie sztuczne i zasiewy bezpośrednio poprzedzające oszacowanie. Odszkodowanie za te meljoracje i nakłady winny być obliczone wedle wartości, jaką miały w chwili ich dokonania.

Inwentarz żywy i martwy nie podlega przymusowemu wykupowi.

Art. 16.

Od orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, ustalającej cenę wykupu nieruchomości, przysługuje prawo odwołania się tak właścicielowi, jak i Prezesowi Okręgowego Urzędu Ziemskiego w terminie 30 dni od dnia następującego po doręczeniu decyzji do Głównej Komisji Ziemskiej.

Art. 17.

Równocześnie z przeprowadzeniem oszacowania wykupowanego majątku, Komisja Szacunkowa (art. 12-ty) oznaczy kwotę ewentualnej odpłaty za prawo rzeczowe używania, użytkowania, inne ciężary i służebności gruntowe, o ile zachowanie ich nie okaże się niezbędnem, wreszcie kwotę odszkodowania dzierżawców za poczynione w dzierżawionych przez nich gruntach, a nie zamortyzowane nakłady pożyteczne, o ile Główny, względnie Okręgowy Urząd Ziemski uzna za potrzebne rozwiązanie dzierżawy przed terminem jej wygaśnięcia. W tym ostatnim wypadku dzierżawca winien oddać dzierżawiony grunt za co najmniej rocznem wypowiedzeniem przed terminem, od którego liczy się rok gospodarczy danej dzierżawy i nie przysługuje mu prawo żądać dalszego odszkodowania z powodu utraconych korzyści. Na podstawie tak dokonanego oszacowania wymienionych praw i roszczeń wyda Okręgowa Komisja Ziemska na jawnem posiedzeniu stanowcze orzeczenie, przeciw któremu służą interesowanym środki prawne, w ustawie o organizacji Urzędów Ziemskich przewidziane.

Regulację serwitutów przeprowadzi Okręgowy Urząd Ziemski równocześnie z przymusowym wykupem zgodnie z ustawą o likwidacji serwitutów.

Art. 18.

Z chwilą prawomocności orzeczenia przymusowego wykupu Okręgowy Urząd Ziemski ma prawo objąć wykupioną nieruchomość w swe fizyczne posiadanie i rozporządzenie.

Art. 19.

Po prawomocności orzeczenia przymusowego wykupna i objęcia wykupionej ziemi w posiadanie, Państwo odpowiada wobec wszystkich wierzycieli i roszczących sobie pretensje do zaspokojenia z wykupionego gruntu, tylko do wysokości ceny kupna ustalonej w orzeczeniu. Okręgowy Urząd Ziemski przeprowadzi uregulowanie stanu biernego wykupionej ziemi w granicach ceny kupna na koszt i rachunek właściciela, w razie zachodzących zaś wątpliwości, lub jeśli długi hipoteczne przewyższają cenę wykupna nieruchomości — odstąpi akt Sądowi do rozdziału ceny kupna w myśl przepisów o licytacji nieruchomości.

Art. 20.

Splata ceny wykupna, należnej właścicielowi, oraz splata długów i uprawnień, obciążających wykupioną ziemię — nastąpi stosownie do uregulowania stanu biernego, względnie na podstawie sądowej uchwały działowej (art. 19-ty), w myśl postanowień ustawy o przyznaniu Głównemu Urzędowi Ziemskiemu sumy miljarða marek na parcelację i osadnictwo. Właścicielowi wykupionej ziemi należą się w każdym razie od niewypłaconej ceny wykupna, względnie jej część, od dnia objęcia przez Okręgowy Urząd Ziemski ziemi wykupionej w posiadanie odsetki w stósunku do 4<sup>o</sup>/<sub>o</sub> rocznie.

Art. 21.

Prawomocne orzeczenie przymusowego wykupu, zaopatrzone przez Okręgowy Urząd Ziemski klauzulą prawomocności, stanowi tytuł prawny do przelewu prawa własności wykupionej nieruchomości na rzecz Państwa, a sądy właściwe przeprowadzą na podstawie tego orzeczenia na wniosek Okręgowego Urzędu Ziemskiego wpis prawa własności na rzecz Państwa.

Art. 22.

Przy sprzedaży nieruchomości ziemskiej w drodze publicznego przetargu, odnośny sąd winien zawiadomić o wdrożeniu postępowania i o wyznaczeniu terminu przetargu właściwy terytorjalnie Okręgowy Urząd Ziemski, Urzędowi temu przysługuje prawo wzięcia udziału w przetargu bez obowiązku składania przepisanej wadium.



### III. PARCELACJA.

#### Art. 23.

Okręgowe Urzędy Ziemskie wygotują plan parcelacyjny położonych w ich okręgach, a w rozporządzeniu Głównego Urzędu Ziemskiego będących i na parcelację przeznaczonych obszarów, przy uwzględnieniu wskazanych robót meljoracyjnych, oraz przeprowadzeniu szczegółowej klasyfikacji gruntów.

Wypracowanie planu parcelacyjnego może Okręgowy Urząd Ziemski zlecić powiatowemu komisarzowi ziemskiemu. Przed wypracowaniem planu tego musi Okręgowy Urząd Ziemski, względnie powiatowy komisarz ziemski, wysłuchać opinii Powiatowej Komisji Ziemskiej.

Plan parcelacyjny ma być zatwierdzony przez Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

#### Art. 24.

W planie parcelacyjnym uwzględnione być winny dalej: wyłącznie z pod parcelacji i utrzymanie przez Państwo zabytków historycznych, architektonicznych pomników przyrody, terenów, zawierających bogactwa mineralne, gruntów niezbędnych na przeprowadzenie komasacji i regulacji serwitutów, zachowanie i należyte użytkowanie cennych budowli i urządzeń, podział zabudowań folwarcznych, przeprowadzenie dróg dojazdowych i polnych, komasacji gruntów, sprostowanie granic, podziału i regulacji wspólnot, projekt zabudowania nowej osady, względnie wsi (plan regulacyjny), zapewnienia zaopatrzenia tychże w wodę, wreszcie zapobieżenia zbytnej odległości gruntów od zagrody nabywcy — osadnika.

#### Art. 25.

Okręgowy Urząd Ziemski ustali po porozumieniu się z Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych za pośrednictwem Głównego Urzędu Ziemskiego, czy i które tereny ze względu na jakość gleby, istniejące na parcelowanym obszarze większe budynki lub inne korzystne warunki, winny być przeznaczone na szkoły rolnicze, stacje doświadczalne, wzorowe gospodarstwa, stadniny państwowe, gospodarstwa dla produkcji warzywno-ogrodniczej, na cele gminne, szkolne, kościelne i inne cele społeczne lub przemysłowe. Gospodarstwa wzorowe, w myśl niniejszego artykułu tworzone, będą wydzierżawiane w długletnią dzierżawę osobom, lub stowarzyszeniom współdzielczym i innym zrzeszeniom zawodowo-rolniczym, dającym gwarancję wzorowego, celowego gospodarowania i wykazującym wybitne kwalifikacje zawodowo-rolnicze swoje, względnie swych kierowników. Dzierżawy te pozostawać będą pod nadzorem Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych.

Art. 26.

Grunta, położone w obrębie miast i osad przemysłowo-fabrycznych, oraz w sferze ich interesów mieszkaniowych, a to co do miasta stołecznego Warszawy, grunta położone w promieniu 15 klm. od centrum miasta, zaś co do innych większych miast, w miarę potrzeby i wedle określenia Głównego Urzędu Ziemskiego — mają być pozostawione tym miastom na cele ich rozszerzenia się, oraz na tworzenie kolonij dla robotników, rzemieślników, urzędników i t. p., a to pod kontrolą Głównego Urzędu Ziemskiego.

Art. 27.

Plan parcelacyjny obejmować będzie wreszcie podział gruntów na jednostki gospodarcze niżej wyszczególnionych typów i wielkości, mające stać się podstawą silnych i zdolnych do intensywnej wytwórczości gospodarstw włościńskich, opartych na zasadzie prywatnej własności, a to bądź przez utworzenie nowych gospodarstw, bądź przez powiększenie i usamodzielnienie istniejących karłowatych gospodarstw.

W szczególności obszar nowo tworzonych, jako samodzielne gospodarstwa jednostek gospodarczych, oraz obszar, do którego powiększone być mogą istniejące karłowate gospodarstwa, celem uczynienia z nich gospodarstw samodzielnych, nie może przekraczać dla każdego z nich 15 hektarów, zaś 20% ogółu parcelowanych gruntów może być przeznaczonych na odsprzedaż małorolnym właścicielom istniejących już obecnie gospodarstw, celem powiększenia ich do rozmiaru najwyżej 23 hektarów, zaś na ziemiach Wschodnich, oraz na Kresach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej do 45 ha.

Art. 28.

Nabywcami działek gruntów, przeznaczonych na parcelację mogą być własnowolni obywatele Państwa Polskiego, wykazujący dostatecznie przygotowanie zawodowe do prowadzenia osobiście gospodarstwa.

Od nabycia wykluczeni będą: karani za zbrodnie przeciw sile Państwa Polskiego, oraz za zbrodnie dezercji z wojska polskiego, popełnioną po chwili ogłoszenia tej ustawy, wreszcie ci, którzy z pogwałceniem prawa brali samowolnie cudzą ziemię w posiadanie.

Art. 29.

Przy uwzględnieniu wymogów, określonych art. 28, pierwszeństwo w nabyciu ziemi przysługiwać będzie w następującym porządku:

1) inwalidom armji polskiej i innym inwalidom wojskowym zdającym do pracy na roli, oraz żołnierzom armji polskiej, zwłaszcza tym, którzy dłuższy czas w formacjach frontowych służyli lub dobrowolnie do wojska polskiego wstąpili;

2) pracownikom rolnym (służbie rolnej, bezrolnym, lub małorolnym), pozbawionym pracy przez parcelację, oraz właścicielom karło-



watych gospodarstw, bezpośrednio sąsiadującym z parcelowanym folwarkiem;

3) innym robotnikom rolnym i małorolnym właścicielom karłowatych gospodarstw, a z pośród tychże przede wszystkim ukończonym uczniom szkół rolniczych.

Art. 30.

Plan parcelacyjny będzie zawierał obliczenie cen sprzedażnych dla każdego gospodarstwa objętego parcelacją i dla każdej działki gruntu. Ceny te mają być wypośredkowane z wartości gruntu, opartej na klasyfikacji gruntu, oraz wartości wkładów bieżących i stałych, wreszcie budynków, czyli na podstawie rzeczowej produkcyjnej wartości gruntów, przy uwzględnieniu kosztów wspólnych urządzeń i parcelacji.

Art. 31.

Państwo stworzy fundusz, z którego Główny Urząd Ziemiński wyposaży w ziemię tych w art. 29-tym liczba 1, wymienionych inwalidów i żołnierzy, którzy pozbawieni są środków na odpłatne nabycie tworzonych w myśl tej ustawy gospodarstw, a którzy walcząc w szeregach armji polskiej, szczególnie się odznaczyli. Państwo udzieli im też takiego i długoterminowego kredytu na zagospodarowanie się. Podstawę tego funduszu stanowić ma odpowiednia część różnicy między ceną wykupu majątków ziemskich a ceną sprzedaży gruntów nabywcom, parcelantom.

Rozstrzygnięcie zaś o tem, którym z kandydatów dobrodziejstwo to ma być przyznane, będzie zadaniem Komisji, powołanej przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemińskiego w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych i Ministrem Skarbu.

Art. 32.

Innym inwalidom, oraz żołnierzom armji polskiej (art. 29, liczba 1), jakoteż bezrolnym i małorolnym właścicielom karłowatych gospodarstw (art. 29-ty 1, 2, 3), udzieli Państwo długoterminowego amortyzacyjnego kredytu za zabezpieczeniem hipotecznem. Bliższe postanowienia w tym względzie zawierać będzie Ustawa o Państwowym Banku Rolnym.

Art. 33.

Gospodarstwa, utworzone w drodze parcelacji na mocy niniejszej ustawy, nie mogą być dzielone aktami prawnymi, czy to między żyjącymi, czy to na wypadek śmierci, pod tytułem darmym, czy obciążającym, dopóki są obciążone zestawioną przy hipotece resztą ceny kupna, a w każdym razie przed upływem 25 lat od ich powstania. Przy zakupie gruntu do gospodarstwa już istniejącego mogą Urzędy Ziemińskie uzależnić sprzedaż od zgody nabywcy na poddanie powyższym zastrzeżeniom całego gospodarstwa nabywcy, a obowiązane są zastrzedz tę nie-

podzielność, gdy przeważna część danego gospodarstwa pochodzi z dokupna ziemi parcelowanej w myśl niniejszej ustawy.

Przeniesienie własności, obciążanie lub wydzierżawianie tych gospodarstw przed upływem wyżej oznaczonego terminu — może nastąpić tylko za zezwoleniem Urzędów Ziemskich.

Wszelkie umowy wbrew tym postanowieniom zawarte są nieważne. O nieważności orzekają właściwe Sądy na skutek powództwa właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego. Orzeczenie nieważności uzasadnia na rzecz Państwa Polskiego prawo odkupu danego gospodarstwa po cenie nabycia go przez parcelanta z doliczeniem koniecznych i pożytecznych wkładów.

Art. 34.

Ograniczenia przewidziane art. 33-im będą uwidocznione w księdze gruntowej.

#### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

Art. 35.

Wszelkie pisma i podania Urzędów Ziemskich, wnoszone do sądów, urzędów i władz, dalej wszystkie akty, w przedmiocie przeniesienia prawa własności na rzecz Państwa, sporządzone w myśl postanowień niniejszej ustawy — są wolne od opłat skarbowych, stemplowych i komunalnych.

Art. 36.

Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego, w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Sprawiedliwości, Skarbu, Spraw Wojskowych, oraz Pracy i Opieki Społecznej.

Art. 37.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

#### ZALĄCZNIK Nr V.

(Druk Sejmowy Nr 2009).

#### WNIOSKI MNIEJSZOŚCI,

*Do art. 1.*

Po punkcie 5-tym dodać jako osobny punkt:

»majątków, których właściciele od czasu istnienia b. pruskiej komisji kolonizacyjnej sprzedali ziemię państwowym zaborczym lub innoplemieńcom«.

*Breskiński, m. p.*

Wywłaszczenie.

17



*Do art. 1. w ustępie 1. 7.*

Po słowach »nie administrowane przez właściciela« a przed słowami: »zniszczone przez wypadki wojenne« wstawić słowa:  
»majątki, w których serwituty nie zostały dotąd uregulowane«.  
*Stępień, m. p.*

*Do art. 2.*

W pierwszym wierszu tego art. zacytować prócz ustępu 7-go artykułu 1-go także ustęp 4-ty (majątki, które w ciągu ostatnich pięciu lat zmieniały więcej niż dwukrotnie właściciela), czyli pierwsze zdanie art. 2-go ma brzmieć:  
»Przymusowemu wykupowi w myśl ustępów 4-go i 7go art. 1-go podlegają«.  
*Poniatowski, m. p.*

*Do art. 7.*

Dodać na końcu tego art. po słowie »przymusowym« słowa: »jak również obowiązany będą stosować te same metody wypłaty, jakie stosowane będą przy wykupie przymusowym«.  
*Poniatowski, m. p.*

*Do art. 8.*

Dodać na końcu tego art. po słowie »zatwierdzenia« słowa: »w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu«.  
*Staniszkiś, m. p.*

*Do art. 12.*

Po słowach »Delegata Okręgowego Urzędu Ziemskiego« a przed słowami »oraz dwóch Delegatów« — wstawić słowa: »Delegata Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych rzeczoznawcy leśnego«.  
*Poniatowski, m. p.*

*Do art. 13.*

Art. 13-ty skreślić w obecnym brzmieniu, a zamiast tego uchwalić art. 13-ty w następującym brzmieniu: »Cena szacunkowa wykupowanego majątku nie może przewyższać w pierwszym pięcioleciu od dnia wejścia w życie tej ustawy podwójnej przeciętnej ceny targowej, jaką przy sprzedaży w całości osiągały majątki o zbliżonym obszarze w danej okolicy w latach 1910 do 1914 włącznie, nie biorąc pod uwagę majątków, pozbytych na parcelację, przy czym oszacowanie, dokonane w walucie obowiązującej przed dniem 1. sierpnia 1914 r. należy wyrazić w markach polskich, licząc 1 rubel = 2.16 marki polskiej, 1 korona = 0.70 marki polskiej. Po upływie pięciu lat od dnia wejścia w życie tej ustawy, podstawę szacunku określi taryfa szacunkowa, opracowana przez Główny Urząd Ziemski dla poszczególnych powiatów przy zastosowaniu zasad, wyszczególnionych w art. 12-tym do 16-go ustawy, a ogłoszona jako rozporządzenie Rady Ministrów«.

*Dr. Bardel, Jan Dąbski, m. p.*  
*Poniatowski, Barlicki, m. p.*

Do art. 14.

- 1) Skreślić ustęp 1-y tego artykułu. *Karlikowski, m. p.*
- 2) Skreślić w ustępie 2-gim tego artykułu słowa: »razem z przetrzeźnią ziemi, niezbędną do ich normalnego użytkowania«. *Karlikowski, m. p.*

Do art. 16.

Dodać na końcu tego artykułu słowa: »bądź do sądu właściwego, który przeprowadzi oszacowanie według przepisów sądowych. Jeśli prawomocne orzeczenie sądu przewyższy przynajmniej o 10% sumę wykupu, ustaloną przez Okręgową Komisję Ziemską, w takim razie kosztą postępowania sądowego ponosi Państwo, w przeciwnym razie strona odwołująca się«. *Staniszki, m. p.*

Do art. 25.

Skreślić w art. tym słowa: »stadniny państwowe«. *Karlikowski, m. p.*

Do art. 27.

Wstawić przy końcu tego artykułu po słowach: »oraz na zachodnich kresach Rzeczypospolitej Polskiej«, a przed słowami »do 45 ha« słowa: »a w wyjątkowych wypadkach i w innych częściach Państwa, gdzie tego stan gleby będzie wymagał«. *Staniszki, m. p.*

Do art. 27.

W ustępie drugim tego artykułu zamiast »20%«, wstawić »30%«. *Walisiak, m. p.*

Do art. 31.

Po zdaniu drugim tego artykułu, a mianowicie po słowach »nabywcom parcelantom«, a przed zdaniem trzecim, a mianowicie przed słowami »Rozstrzyganie zaś o tem« wstawić zdanie: »Do funduszu tego wpłyną nadto kwoty, uzyskane z przeprowadzonej na ten cel redukcji cen wykupna, należnych w myśl art. 13-go właścicielom majątków ziemskich, obejmujących większe obszary«.

»W szczególności potrąci Państwo na cel powyższy z cen wykupna za wykupione w myśl tej ustawy majątki ziemskie«.

- a) 20% ceny wykupna przy majątkach ziemskich o obszarze ponad 3.000 do 5.000 ha;
- b) 25% ceny wykupna przy majątkach ziemskich o obszarze ponad 5.000 ha do 10.000 ha;
- c) 30% ceny wykupna przy majątkach ziemskich o obszarze ponad 10.000 ha«.

*Dr. Bardel, m. p.*



## REZOLUCJE

(uchwalone przez komisję na wniosek posła Piechoty).

I. Wzywa się Rząd, aby w ciągu dwu miesięcy przedłożył Sejmowi projekt ustawy o przekazaniu ziem tak zw. pokarczemnych, byleż straży pogranicznej i innych małych działek gruntowych, a będących w posiadaniu Państwa pod zarządkiem Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych — Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego, na cele publicznych Szkół powszechnych.

II. Wzywa się Rząd, aby natychmiast przez ogłoszenie we wszystkich gminach Rzeczypospolitej Polskiej podał do wiadomości publicznej, że wszyscy dezertyrzy wojsk polskich, którzy z jakiegokolwiek powodu nie uczynili dotąd zadość obowiązkowi służby wojskowej — utracą prawo korzystania z ustawy o wykonaniu reformy rolnej, jeśli w przeciągu dwu tygodni, licząc od dnia ogłoszenia, nie stawią się dobrowolnie u odpowiednich władz, celem wykonania obowiązków służby wojskowej.

## ZALĄCZNIK Nr VI.

Dziennik Ustaw. 1920 r. Nr 56. Poz. 346.

### USTAWA

z dnia 2 lipca 1920 roku

w przedmiocie zmiany niektórych przepisów i przedłużenia mocy obowiązującej ustawy z dnia 3 lipca 1919 r. o ochronie drobnych dzierżawców rolnych (Dz. Pr. Nr 57 poz. 345).

#### Art. 1.

Moc obowiązującą ustawy z dnia 3. lipca 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345) w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych, zakreśloną art. 9-ym tejże ustawy na czas do końca 1920 r., przedłuża się co do gruntów obsianym zbożem do dnia 1. września 1914 r., zaś co do gruntów pod okopowiznami, do dnia 1. listopada 1924 r. z następującymi zmianami:

#### Art. 2.

Czynsz dzierżawy drobnych działek gruntów do sześciu morgów może być żądany, ustanowiony i placony tylko w kwocie pieniężnej i nie może przewyższać kwoty, odpowiadającej podwójnej cenie kontyngentowej żyta w odnośnym okręgu z końcem 1919 r. w stosunku do 40 kg. żyta za\* każdą jedną morgę wydzierżawionego gruntu, niezależnie od rodzaju użytkowania. Gdyby czynsz w ten sposób ustalony był niższym od czynszu, placonego na podstawie ustawy z 3. lipca 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345), natenczas wypuszczają w dzierżawę ma prawo żądać za-

platy czynszu w wysokości, przewidzianej tą ostatnią ustawą. Wobec tego tracą moc obowiązującą postanowienia art. 1-go, ustęp 1 i 2 ustawy, we wstępie powołanej, postanowienia zaś art. 2-go teje ustawy stosowane będą do czynszu, przypadającego do zapłaty za czas do końca 1920 r. wedle normy, objętej art. 1-ym ustawy z 3. lipca 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345), zaś do czynszu, przypadającego do zapłaty po 1. stycznia 1921 r. — wedle normy, zawartej w niniejszym artykule.

#### Art. 3.

Wyjątek, przewidziany w ostatniem zdaniu art. 7-go ustawy z 3. lipca 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 57, poz. 345), co do dopuszczalności rozwiązania, względnie wypowiedzenia dzierżawy przez powracających do kraju właścicieli drobnych gospodarstw rolnych przed terminem, w ustawie z 3. lipca 1919 r. i w niniejszej noweli oznaczonym, będzie miał zastosowanie w każdym razie na żądanie strony interesowanej w tych wypadkach, gdy bez względu na wydalenie się z kraju właściciela gruntu dzierżawiony grunt stanowił i stanowić ma główny warsztat pracy właściciela, który poza gruntem, wydzierżawionym jednemu dzierżawcy lub kilku dzierżawcom w łącznym obszarze, nie przewyższającym sześciu morgów, nie posiada więcej, niż potrójną ilość tegoż obszaru gruntu we własnem użytkowaniu, oraz w tych wypadkach, gdy dzierżawca poza gruntem mu wydzierżawionym posiada, jako właściciel, więcej gruntu, niżli wynosi cały obszar gruntu, będącego własnością wydzierżawionego w chwili wypuszczenia w dzierżawę, jak również w tych wypadkach, gdy właściciel wydzierżawionego gruntu prawomocnym aktem notarialnym daruje wydzierżawiony obszar na cele użyteczności publicznej.

#### Art. 4.

Inne postanowienia ustawy z 3. lipca 1919 r. (Dz. Pr. Nr. 57, pozycja 345), o ile poprzedniemi artykułami nie zostały zmienione lub zniesione, zachowują swą ważność.

#### Art. 5.

Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Rolnictwa i Dóbr Państwowych w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości.

#### Art. 6.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Marszałek: *Trampczyński*, Prezydent Ministrów: w. z. *St. Słowiński*, Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych: *Bujak*, Kierownik Ministerstwa Sprawiedliwości: *Dr. J. Morawski*.

---



## USTAWA ROLNA.

Dziennik Ustaw. 1920. Nr 70. Poz. 462.

### USTAWA

z dnia 15 lipca 1920 roku

o wykonaniu reformy rolnej,

### I. Zapas ziemi.

*Art. 1.* Na cele przeprowadzenia reformy rolnej w myśl uchwały Sejmu z dnia 10. lipca 1919 r. przeznaczają się do dyspozycji Głównego Urzędu Ziemiańskiego następujące grunty:

- a) dobra, będące własnością Państwa (skarbowe i donacyjne), oraz te, które wskutek likwidacji władz b. państw zaborczych, jakoteż na mocy specjalnych ustaw, przejdą na własność Państwa;
- b) dobra, należące do członków b. dynastji panujących zaborczych lub członków ich rodzin, bez względu na to, czy są oni obecnie obywatelami Państwa Polskiego, czy obcokrajowcami, a to zgodnie z traktatami międzynarodowymi;
- c) dobra b. rosyjskiego Banku Włościańskiego i b. pruskiej Komisji Kolonizacyjnej;
- d) dobra, t. zw. martwej ręki (duchowne, biskupie, kapitulne, klasztorne, plebańskie, kościołów i gmin wyznaniowych), oraz nierozparcelowane dobra poduchowne i poklasztorne, stosownie do postanowień ustaw, wydać się mających w tym względzie po porozumieniu ze Stolicą

Apostolską, względnie z właściwymi władzami kościelnymi co do uregulowania uposażenia duchowieństwa i instytucji kościelnych;

- e) dobra innych instytucji publicznych, a w szczególności dobra fundacji, bądź pod zarządem Państwa, bądź pod innym zarządem się znajdujące, przy zabezpieczeniu celu fundacji.

Nadto Główny Urząd Ziemiański przeprowadzi przymusowy wykup:

1) majątków ziemskich, nieprawidłowo, z uszczerbkiem dla wytwórczości krajowej, gospodarowanych;

2) dóbr, parcelowanych samowolnie bez zezwolenia właściwych organów państwowych lub nie przez instytucje, do tego urzędownie upoważnione;

3) majątków, nabytych w okresie wojny po 1. sierpnia 1914 r. do 14. września 1919 r. przez osoby, dla których rolnictwo nie było, albo nie stało się zajęciem zawodowym;

4) dóbr, które w ciągu ostatnich pięciu lat zmieniały więcej niż dwukrotnie właściciela, z wyjątkiem wypadków przejścia własności drogą dziedziczenia lub rozporządzenia ostatniej woli;

5) majątków ziemskich, nabytych w czasie wojny z zysków lichwiarskich;

6) majątków, których właściciele od czasu istnienia byłej pruskiej Komisji Kolonizacyjnej sprzedali ziemię państwu zaborczym na parcelację;

7) majątków ziemskich, znajdujących się w sferze oddziaływania interesów mieszkaniowych miejskich, jako położonych w obrębie lub w najbliższym sąsiedztwie większych miast i ośrodków przemysłowych;

8) wszystkich innych majątków ziemskich prywatnych, nie wykluczając ordynacji, według zasad, objętych art. 2-gim niniejszej ustawy, przyczem w pierwszym rzędzie wykupowi przymusowemu ulegną ordynacje, założone po roku 1888, majątki, będące w dzierżawie i nie administrowane przez właścicieli, majątki, w których nie przystąpiono dotąd do uregulowania serwitutów, oraz majątki, zniszczone przez wypadki



wojenne, jeśli właściciel nie podjął w miarę możliwości prac, zmierzających do umożliwienia regularnej gospodarki.

Art. 2. Przymusowemu wykupowi w myśl ustępu 18<sup>1)</sup> art. 1-go podlegają:

- a) nadwyżki gruntu ponad 60 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych w okręgach przemysłowych i podmiejskich, oraz nadwyżki ponad 400 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych w niektórych częściach ziem b. zaboru pruskiego, oraz ziem wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej, które to okręgi, względnie części Państwa, oznaczy rozporządzenie Rady Ministrów na wniosek Głównego Urzędu Ziemińskiego;
- b) nadwyżki ponad 180 ha ogólnego obszaru w majątkach, położonych na pozostałym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

Właścicielowi majątku lub majątków, podlegających przymusowemu wykupowi, przysługuje prawo zatrzymania tylko jednego zabudowanego folwarku, na którym on lub jego rodzina gospodarstwo prowadzi, przy czem rodzina, nie podzielona przed 1. stycznia 1919 r., uważana ma być za jednostkę.

W gospodarstwach, poświęconych wytwórczości nasiennej, hodowlanej lub rybnej, istniejących w chwili wejścia w życie niniejszej ustawy, jak również w gospodarstwach, stanowiących typ wysoce uprzemysłowiony — dopuszcza się zachowanie ich obszarów w całości lub w pewnej określonej części, niezbędnej dla utrzymania na odpowiedniej wysokości kultury rolniczej kraju.

Art. 3. Przy wykupnie majątków prywatnych stosowana ma być kolejność wedle porządku, wskazanego w ustępach 1 do 8 art. 1-go z tem, że w braku lub po wyczerpaniu w danym powiecie nieruchomości ziemskich rzędu wcześniejszego, wykup rozpoczyna się od rzędu bezpośrednio następującego.

Art. 4. Dobra, znajdujące się w posiadaniu Państwa, będą przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych przekazy-

<sup>1)</sup> Wedle sprostowania w Dz. Ust. Nr. 83, należy zamiast »ustępu 18« wstawić: »ustępu 8«.

wane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu na parcelację i osadnictwo po wyłączeniu niezbędnych dla innych celów państwowych obiektów.

O wykupnie w myśl art. 11-go <sup>1)</sup> 1—8 i art. 2-go, zawiadomi Główny Urząd Ziemski niezwłocznie w każdym wypadku Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych, które w ciągu miesiąca od daty zawiadomienia ma prawo dany majątek całkowicie lub częściowo wyłączyć od parcelacji — o ile za zgodą Ministra Skarbu przeznaczy go na inne cele państwowe i w tym celu na własność Państwa nabędzie.

W razie różnicy zdań między Głównym Urzędem Ziemskim a Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych, co do potrzeby i celowości wyłączenia Dóbr Państwowych lub prywatnych z pod parcelacji, rozstrzyga Rada Ministrów.

*Art. 5.* Przekazywane Głównemu Urzędowi Ziemskiemu przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych grunty państwowe lub w posiadaniu Państwa się znajdujące, będą oszacowane przez komisję, złożoną w równej liczbie z przedstawicieli Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych pod przewodnictwem delegata Ministerstwa Skarbu, według przepisów niniejszej ustawy o oszacowaniu dóbr prywatnych, a to celem uzyskania podstawy do obliczenia wartości dóbr państwowych jako zastawu dla renty ziemskiej.

Oszacowanie dóbr instytucyj publicznych i fundacyjnych nastąpi na podstawie przepisów niniejszej ustawy o oszacowaniu dóbr prywatnych, a to bez względu na przepisy dotyczących ustaw, statutów i aktów fundacyjnych lub ordynackich, oraz bez uzyskania zatwierdzenia odnośnych władz.

## II. Wykup przymusowy i cena wykupna.

*Art. 6.* Przymusowy wykup dóbr prywatnych przeprowadza Okręgowy Urząd Ziemski, w obrębie którego dana nieruchomości jest położona, a to na podstawie uchwały Okręgowej Komisji Ziemskiej, powziętej na wniosek Okręgowego Urzędu

---

<sup>1)</sup> Wedle sprostowania w Dz. Ust. Nr. 83, należy zamiast art. 11-go wstawić: art. 1-go.



Ziemskiego lub powiatowego komisarza ziemskiego, względnie powiatowej komisji ziemskiej, przedłożony za pośrednictwem Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

*Art. 7.* Przed przystąpieniem do przymusowego wykupu Okręgowy Urząd Ziemski zawiadomi właściciela danej nieruchomości o zamierzonym wykupie, zakreślając mu 30-dniowy termin do dobrowolnej sprzedaży nieruchomości Państwu. Za podstawę ceny kupna przy układzie dobrowolnym przyjmie Okręgowy Urząd Ziemski zasady, określone w niniejszej ustawie dla oszacowania majątków prywatnych przy wykupie przymusowym.

*Art. 8.* Projekt dobrowolnej umowy w przedmiocie kupna—sprzedaży nieruchomości przedłoży Okręgowy Urząd Ziemski bezzwłocznie po dojsściu do skutku układu z właścicielem Głównemu Urzędowi Ziemskiemu do zatwierdzenia.

*Art. 9.* Jeżeli układ dobrowolny do skutku w wyżej zakreślonym terminie nie przyjdzie, względnie przez Główny Urząd Ziemski nie zostanie zatwierdzony — wdroży Okręgowy Urząd Ziemski postępowanie celem zastosowania przymusowego wykupu nieruchomości i ustalenia ceny wykupna, należnej właścicielowi, i w tym celu przedłoży sprawę Okręgowej Komisji Ziemskiej do wydania orzeczenia.

*Art. 10.* Orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej, rozstrzygające, czy dana nieruchomość ma być przymusowo wykupiona, oraz jaki obszar gruntu ma być pozostawiony właścicielowi, w myśl art. 2-go niniejszej ustawy, wydane będzie na jawnem posiedzeniu Komisji. Od orzeczenia tego przysługuje prawo odwołania się do Głównej Komisji Ziemskiej właścicielowi wykupić się mającej nieruchomości, względnie Prezesowi Okręgowego Urzędu Ziemskiego, a to do dni trzydziestu, licząc od dnia następującego po doręczeniu orzeczenia.

*Art. 11.* Na podstawie prawomocnego orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, wydanego w myśl art. 10-go, przeprowadzi Okręgowy Urząd Ziemski, lub na zlecenie tegoż powiatowy komisarz ziemski po wysłuchaniu opinii powiatowej komisji ziemskiej i wniosków właściciela ustalenie, które części wykupić się mającej nieruchomości mają wejść w skład obszaru, pozostawionego właścicielowi przy wykupnie. Od orze-

czenia ustalającego Okręgowego Urzędu Ziemskiego przysługuje właścicielowi odwołanie w ciągu 30 dni do Głównego Urzędu Ziemskiego. Właściciel nieruchomości, co do której nie zapadło jeszcze orzeczenie Okręgowej Komisji Ziemskiej w przedmiocie przymusowego wykupu, może żądać od Okręgowego Urzędu Ziemskiego wcześniejszego ustalenia obszaru, który na wypadek przymusowego wykupu ma mu być pozostawiony, a Okręgowy Urząd Ziemski powinien przeprowadzić to ustalenie pod warunkiem, jeśli właściciel dostarczy rękojmi, że na nadwyżce ziemi ponad obszar, przypadający mu wedle ustalenia, zabezpieczy należycie prawidłową i możliwie najwydatniejszą wytwórczość aż do czasu wykupna i objęcia jej przez Okręgowy Urząd Ziemski do parcelacji w terminie, przez Urząd ten na podstawie upoważnienia Głównego Urzędu Ziemskiego wyznaczyć się mającym.

*Art. 12.* Okręgowa Komisja Ziemska na jawnem posiedzeniu ustali na podstawie opinji komisji szacunkowej sumę wykupu nieruchomości. Komisja szacunkowa, która przeprowadzi oszacowanie wykupywanej nieruchomości, składać się będzie z delegata Okręg. Urzędu Ziemsk., delegata Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych, rzeczoznawcy leśnego, oraz dwóch przez urząd ten przybranych zaprzysiężonych rzeczoznawców, a to po jednym z większej i mniejszej własności z listy znawców, przez Okręgowy Urząd Ziemski zestawionej, a zatwierdzonej przez Główny Urząd Ziemski. O terminie oszacowania zawiadomi Okręgowy Urząd Ziemski właściciela lub jego ustawowego zastępcę, oraz ewentualnego posiadacza (dzierżawcę, ordynata) wykupywanej nieruchomości lub jej części, — wreszcie, uprawnionych z tytułu serwitutów. Osoby te mają prawo być obecne przy oszacowaniu i przedkładać komisji swe wnioski.

*Art. 13.* Cenę wykupna nieruchomości stanowić ma połowa przeciętnej ceny targowej, płaconej za majątki o zbliżonym obszarze w danej okolicy.

*Art. 14.* Budynki, należące do gospodarstwa i z niem związane, a postawione po 1. sierpnia 1914 r., mają być wykupione według wartości, jaką miały w czasie budowy.

Budynki, znajdujące się w obrębie majątku, lecz nie na-



leżące do gospodarstwa i z niem nie związane — pozostawia się właścicielowi razem z przestrzenią ziemi, niezbędną do ich normalnego użytkowania lub kupuje się je z wolnej ręki.

*Art. 15.* Osobno mają być oszacowane meljoracje, wykonane po dniu 1. sierpnia 1914 r., jakoteż nakłady na uprawę, nawożenie sztuczne i zasiewy, bezpośrednio poprzedzające oszacowanie. Odszkodowania za te meljoracje i nakłady winny być obliczone wedle wartości, jaką miały w chwili ich dokonania.

Inwentarz żywy i martwy nie podlega przymusowemu wykupowi.

*Art. 16.* Od orzeczenia Okręgowej Komisji Ziemskiej, ustalającej cenę wykupu nieruchomości, przysługuje prawo odwołania się tak właścicielowi, jak i Prezesowi Okręgowego Urzędu Ziemskiego w terminie 30 dni od dnia, następującego po doręczeniu decyzji, do Głównej Komisji Ziemskiej.

*Art. 17.* Równocześnie z przeprowadzeniem oszacowania wykupywanego majątku, komisja szacunkowa (art. 12-ty) oznaczy kwotę ewentualnej odpłaty za prawo rzeczowe używania, użytkowania, inne ciężary i służebności gruntowe, o ile zachowanie ich nie okaże się niezbędnem, wreszcie kwotę odszkodowania dzierżawców za poczynione w dzierżawionych przez nich gruntach, a nie zamortyzowane, nakłady pożyteczne, o ile Główne, względnie Okręgowy Urząd Ziemski uzna za potrzebne rozwiązanie dzierżawy przed terminem jej wygaśnięcia. W tym ostatnim wypadku dzierżawca winien oddać dzierżawiony grunt za conajmniej rocznem wypowiedzeniem przed terminem, od którego liczy się rok gospodarczy danej dzierżawy i nie przysługuje mu prawo żądać dalszego odszkodowania z powodu utraconych korzyści. Na podstawie tak dokonanego oszacowania wymienionych praw i roszczeń wyda Okręgowa Komisja Ziemska na jawnem posiedzeniu stanowcze orzeczenie, przeciw któremu służą interesowanym środki prawne, w ustawie o organizacji urzędów ziemskich przewidziane.

Regulację serwitutów przeprowadzi Okręgowy Urząd Ziemski równocześnie z przymusowym wykupem zgodnie z ustawą o likwidacji serwitutów.

*Art. 18.* Z chwilą prawomocności orzeczenia przymusowego wykupu, Okręgowy Urząd Ziemski ma prawo objąć wykupioną nieruchomość w swe fizyczne posiadanie i rozporządzanie.

*Art. 19.* Po prawomocności orzeczenia przymusowego wykupna i objęcia wykupionej ziemi w posiadanie, Państwo odpowiada wobec wszystkich wierzycieli i roszczących sobie pretensje do zaspokojenia z wykupionego gruntu, tylko do wysokości ceny kupna, ustalonej w orzeczeniu. Okręgowy Urząd Ziemski przeprowadzi uregulowanie stanu biernego wykupionej ziemi w granicach ceny kupna na koszt i rachunek właściciela, w razie zachodzących zaś wątpliwości lub jeśli długi hipoteczne przewyższają cenę wykupna nieruchomości, odstąpi akta sądowi do rozdziału ceny kupna w myśl przepisów o licytacji nieruchomości.

*Art. 20.* Spłata ceny wykupna, należnej właścicielowi, oraz spłata długów i uprawnień, obciążających wykupioną ziemię, nastąpi stosownie do uregulowania stanu biernego, względnie na podstawie sądowej uchwały działowej (art. 19-ty), w myśl postanowień ustawy o tymczasowych środkach dla sfinansowania reformy rolnej. Właścicielowi wykupionej ziemi należą się w każdym razie od niewypłaconej ceny wykupna, względnie jej części, od dnia objęcia przez Okręgowy Urząd Ziemski ziemi, wykupionej w posiadanie, odsetki w stosunku po 4% rocznie.

*Art. 21.* Prawomocne orzeczenie przymusowego wykupna, zaopatrzone przez Okręgowy Urząd Ziemski klauzulą prawomocności, stanowi tytuł prawny do przelewu prawa własności wykupionej nieruchomości na rzecz Państwa, a sądy właściwe przeprowadzą na podstawie tego orzeczenia na wniosek Okręgowego Urzędu Ziemskiego wpis prawa własności na rzecz Państwa.

*Art. 22.* Przy sprzedaży nieruchomości ziemskiej w drodze publicznego przetargu, odnośny sąd winien zawiadomić o wdrożeniu postępowania i o wyznaczeniu terminu przetargu właściwy terytorjalnie Okręgowy Urząd Ziemski. Urzędowi temu przysługuje prawo wzięcia udziału w przetargu bez obowiązku składania przepisanej wadium.



### III. Parcelacja.

*Art. 23.* Okręgowe Urzędy Ziemskie wygotują plan parcelacyjny położonych w ich okręgach, a w rozporządzeniu Głównego Urzędu Ziemskiego będących i na parcelację przeznaczonych obszarów, przy uwzględnieniu wskazanych robót meljoracyjnych, oraz przeprowadzeniu szczegółowej klasyfikacji gruntów.

Wypracowanie planu parcelacyjnego może Okręgowy Urząd Ziemski zlecić powiatowemu komisarzowi ziemskiemu. Przed wypracowaniem planu tego musi Okręgowy Urząd Ziemski, względnie powiatowy komisarz ziemski, wysłuchać opinii powiatowej komisji ziemskiej.

Plan parcelacyjny ma być zatwierdzony przez Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego.

*Art. 24.* W planie parcelacyjnym uwzględnione być winny dalej: wyłączenie z pod parcelacji i utrzymanie przez Państwo zabytków historycznych, architektonicznych, pomników przyrody, terenów, zawierających bogactwa mineralne, gruntów niezbędnych na przeprowadzenie komasacji i regulacji serwitutów, zachowanie i należyte użytkowanie cennych budowli i urządzeń, podział zabudowań folwarcznych, przeprowadzenie dróg dojazdowych i polnych, komasacji gruntów sprostowania granic, podziału i regulacji wspólnot, projekt zabudowania nowej osady, względnie wsi (plan regulacyjny), zapewnienia zaopatrzenia tychże w wodę, wreszcie zapobieżenie zbytnej odległości gruntów od zagrody nabywcy — osadnika.

*Art. 25.* Okręgowy Urząd Ziemski ustali po porozumieniu się z Ministerstwem Rolnictwa i Dóbr Państwowych za pośrednictwem Głównego Urzędu Ziemskiego, czy i które tereny ze względu na jakość gleby, istniejące na parcelowanym obszarze większe budynki lub inne korzystne warunki, winny być przeznaczone na szkoły rolnicze, stacje doświadczalne, wzorowe gospodarstwa, stadniny państwowe, gospodarstwa dla produkcji warzywno-ogrodniczej, na cele gminne, szkolne, kościelne i inne cele społeczne lub przemysłowe. Gospodarstwa wzorowe, w myśl niniejszego artykułu tworzone, będą wy-

dzierżawiane w długoletnią dzierżawę osobom lub stowarzyszeniom współdzielczym i innym zrzeszeniom zawodowo-rolniczym, dającym gwarancję wzorowego, celowego gospodarowania i wykazującym wybitne kwalifikacje zawodowo-rolnicze swoje, względnie swych kierowników. Dzierżawy te pozostawać będą pod nadzorem Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych.

*Art. 26.* Grunty, położone w obrębie miast i osad przemysłowo-fabrycznych, oraz w sferze ich interesów mieszkaniowych, a to co do miasta stołecznego Warszawy grunty, położone w promieniu 15 klm. od centrum miasta, zaś co do innych większych miast w miarę potrzeby i wedle określenia Głównego Urzędu Ziemskiego — mają być pozostawione tym miastom na cele ich rozszerzania się, oraz na tworzenie kolonji dla robotników, rzemieślników, urzędników i t. p., a to pod kontrolą Głównego Urzędu Ziemskiego.

*Art. 27.* Plan parcelacyjny obejmować będzie wreszcie podział gruntów na jednostki gospodarcze niżej wyszczególnionych typów i wielkości, mające stać się podstawą silnych i zdolnych do intensywnej wytwórczości gospodarstw włościńskich, opartych na zasadzie prywatnej własności, a to bądź przez utworzenie nowych gospodarstw, bądź przez powiększenie i usamodzielnienie istniejących karłowatych gospodarstw.

W szczególności obszar nowo tworzonych jako samodzielne gospodarstwa, jednostek gospodarczych, oraz obszar, do którego powiększone być mogą istniejące karłowate gospodarstwa, celem uczynienia z nich gospodarstw samodzielnych, nie może przekraczać dla każdego z nich 15 hektarów, zaś 20% ogółu parcelowanych gruntów może być przeznaczonych na odsprzedaż małorolnym właścicielom istniejących już obecnie gospodarstw, celem powiększenia ich do rozmiaru najwyżej 23 hektarów, zaś na ziemiach wschodnich, oraz na kresach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej do 45 ha.

*Art. 28.* Nabywcami działek gruntów, przeznaczonych na parcelacje, mogą być własnowolni obywatele Państwa Polskiego, wykazujący dostateczne przygotowanie zawodowe do prowadzenia osobiście gospodarstwa.



Od nabycia wykluczeni będą: karani za zbrodnię przeciw sile Państwa Polskiego, oraz za zbrodnię dezercji z wojska polskiego, popełnioną po chwili ogłoszenia tej ustawy, wreszcie ci, którzy z pogwałceniem prawa brali samowolnie cudzą ziemię w posiadanie.

*Art. 29.* Przy uwzględnieniu wymogów, określonych w art. 28, pierwszeństwo w nabyciu ziemi przysługiwać będzie w następującym porządku:

1) inwalidom armji polskiej i innym inwalidom wojskowym zdatnym do pracy na roli, oraz żołnierzom armji polskiej, zwłaszcza tym, którzy dłuższy czas w formacjach frontowych służyli lub dobrowolnie do wojska polskiego wstąpili;

2) pracownikom rolnym (służbie rolnej, bezrolnym, lub małorolnym), pozbawionym pracy przez parcelację, oraz właścicielom karłowatych gospodarstw, bezpośrednio sąsiadujących z parcelowanym folwarkiem;

3) innym robotnikom rolnym i małorolnym właścicielom karłowatych gospodarstw, a z pośród tychże przedewszystkiem ukończonym uczniom szkół rolniczych.

*Art. 30.* Plan parcelacyjny będzie zawierał obliczenie cen sprzedażnych dla każdego gospodarstwa, objętego parcelacją i dla każdej działki gruntu. Ceny te mają być wypośredkowane z wartości gruntu, opartej na klasyfikacji gruntu, oraz wartości wkładów bieżących i stałych, wreszcie budynków, czyli na podstawie rzeczowej produkcyjnej wartości gruntów przy uwzględnieniu kosztów wspólnych urządzeń i parcelacji.

*Art. 31.* Państwo stworzy fundusz, z którego Główny Urząd Ziemiński wyposaży w ziemię tych, w art. 29-ym l. 1 wymienionych, inwalidów i żołnierzy, którzy pozbawieni są środków na odpłatne nabycie tworzonych w myśl tej ustawy gospodarstw rolnych, a którzy, walcząc w szeregach armji polskiej, szczególnie się odznaczyli. Państwo udzieli im też taniego i długoterminowego kredytu na zagospodarowanie się. Podstawę tego funduszu stanowić ma odpowiednia część różnicy między ceną wykupu majątków ziemskich, a ceną sprzedaży gruntów nabywcom-parcelantom.

Do funduszu tego wpłyną nadto kwoty, uzyskane z przeprowadzonej na ten cel redukcji cen wykupna, należnych

w myśl art. 13-go właścicielom majątków ziemskich, według poniższej taryfy.

Mianowicie potrąci Państwo na cel powyższy:

od całości sumy, przypadającej do wypłaty właścicielowi po potrąceniu obciążających hipotekę do dnia 15. lipca 1920 r. lub po dniu tym wskutek prawnego przymusu przyjętych długów, względnie zobowiązań, a wynoszącej:

- a) ponad 500.000 marek 5%
- b) ponad 1.000.000 marek 10%
- c) ponad 2.000.000 marek 15%
- d) ponad 3.000.000 marek 20%
- e) ponad 4.000.000 marek 25%
- f) ponad 5.000.000 marek 30%

Rozstrzygnięcie zaś o tem, którym z kandydatów dobrodziejstwo to ma być przyznane, będzie zadaniem komisji, powołać się mającej przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych i Ministrem Skarbu.

*Art. 32.* Innym inwalidom, oraz żołnierzom armji polskiej (art. 29-ty, liczba 1), jakoteż bezrolnym i małorolnym właścicielom karłowatych gospodarstw (art. 29-ty, liczba 2, 3), udzieli Państwo długoterminowego amortyzacyjnego kredytu za zabezpieczeniem hipotecznem. Bliższe postanowienia w tym względzie zawierać będzie ustawa o Państwowym Banku Rolnym.

*Art. 33.* Gospodarstwa, utworzone w drodze parcelacji na mocy niniejszej ustawy, nie mogą być dzielone aktami prawnymi czy to między żyjącymi, czy to na wypadek śmierci, pod tytułem darmym, czy obciążającym, dopóki są obciążone, zostawioną przy hipotece resztą ceny kupna, a w każdym razie przed upływem 25 lat od ich powstania. Przy dokupnie gruntu do gospodarstwa już istniejącego, mogą urzędy ziemskie uzależnić sprzedaż od zgody nabywcy na poddanie powyższym zastrzeżeniom całego gospodarstwa nabywcy, a obowiązane są zastrzec tę niepodzielność, gdy przeważna część danego gospodarstwa pochodzi z dokupna ziemi parcelowanej w myśl niniejszej ustawy.



Przeniesienie własności, obciążanie lub wydzierżawianie tych gospodarstw przed upływem wyżej oznaczonego terminu — może nastąpić tylko za zezwoleniem urzędów ziemskich.

Wszelkie umowy, wbrew tym postanowieniom zawarte, są nieważne. O nieważności orzekają właściwe sądy na skutek powództwa właściwego Okręgowego Urzędu Ziemskiego. Orzeczenie nieważności uzasadnia na rzecz Państwa Polskiego prawo odkupu danego gospodarstwa po cenie nabycia go przez parcelanta z doliczeniem koniecznych i pożytecznych wkładów.

Art. 34. Ograniczenia, przewidziane w art. 33-cim, będą uwidocznione w księdze gruntowej.

#### IV. Postanowienia końcowe.

Art. 35. Wszelkie pisma i podania urzędów ziemskich, wnoszone do sądów, urzędów i władz, dalej wszystkie akty w przedmiocie przeniesienia prawa własności na rzecz Państwa, sporządzone w myśl postanowień niniejszej ustawy — są wolne od opłat skarbowych, stemplowych i komunalnych.

Art. 36. Wykonanie niniejszej ustawy porucza się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Dóbr Państwowych, Sprawiedliwości, Skarbu, Spraw Wojskowych, oraz Pracy i Opieki Społecznej.

Art. 37. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Marszałek: *Trąmpczyński*, Prezydent Ministrów i Minister Skarbu: *W. Grabski*, Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego: *T. Wilkoński*, Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych: *Bujak*, Kierownik Ministerstwa Sprawiedliwości: *Dr. J. Morawski*, Minister Spraw Wojskowych: *Leśniewski*, Minister Pracy i Opieki Społecznej: w z. *F. Turowicz*.

## USTAWA O SFINANSOWANIU REFORMY ROLNEJ.

Dziennik Ustaw, 1920. Nr. 70. Poz. 468.

### USTAWA

z dnia 16 lipca 1920 roku

o tymczasowych środkach dla sfinansowania reformy rolnej.

*Art. 1.* Celem przeprowadzenia ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dnia 15. lipca 1920 r. (Dz. Ust. Nr. 70, poz. 462), przeznaczają się do dyspozycji Głównego Urzędu Ziemskiego pół miljarða marek w gotówce.

*Art. 2.* Na pokrycie należnej właścicielowi wykupywanego majątku ceny wykupna ziemi, budynków, postawionych przed 1. sierpnia 1914 r., i meljoracji, wykonanych przed 1. sierpnia 1914 r., wyda Główny Urząd Ziemski tymczasowe pokwitowanie, opiewające na należną sumę. Od sumy tej otrzymywać będzie właściciel 4%.

*Art. 3.* Tymczasowe pokwitowanie, wystawione przez Główny Urząd Ziemski na mocy art. 2-go niniejszej ustawy, wymieni Główny Urząd Ziemski po uchwaleniu ustawy o zabezpieczeniu środków finansowych na przeprowadzenie reformy rolnej (o emisji państwowej renty ziemskiej), najpóźniej zaś w ciągu dwóch lat, na 4% państwową rentę ziemską.

*Art. 4.* Sposób zaspokojenia wierzytelności hipotecznych, oraz praw i ciężarów realnych, obciążających wykupywaną nieruchomość, zgodnie z art. 17—20 ustawy o wykonaniu reformy rolnej określi ustawa o zabezpieczeniu środków finansowych na przeprowadzenie reformy rolnej, do tego zaś czasu



Główny Urząd Ziemski wydawać będzie wierzycielom 4% pokwitowania tymczasowe na należne im sumy.

*Art. 5.* Do czasu wydania nowej ustawy o Państwowym Banku Rolnym, przekazany niniejszą ustawą Głównemu Urzędowi Ziemskiemu półmiliardowy fundusz będzie administrowany przez Polski Państwowy Bank Rolny według przepisów, jakie określi rozporządzenie Rady Ministrów. Bank ten będzie też pośredniczył przy wydawaniu przez Główny Urząd Ziemski pokwitowań tymczasowych, wymienionych w art. 2 i 4-ym przy wypłacie procentów.

*Art. 6.* Wykonanie niniejszej ustawy poleca się Prezesowi Głównego Urzędu Ziemskiego w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Dóbr Państwowych, oraz Skarbu.

*Art. 7.* Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

Marszałek: *Trąmpczyński*, Prezydent Ministrów i Minister Skarbu: *W. Grabski*, Prezes Głównego Urzędu Ziemskiego: *T. Wilkoński*, Minister Rolnictwa i Dóbr Państwowych: *Bujak*.