

Dr hab. Mirosław Klusek

Kraków, dnia 5 sierpnia 2016

**Pogłębione badania nad definicją nieruchomości ziemskiej użytej w projekcie rozporządzenia Prezydenta o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich opublikowanego w 1928 r., ze szczególnym uwzględnieniem materiałów znajdujących się w zasobach: Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych (1917-1939); Ministerstwa Sprawiedliwości (1917-1939); Prezydium Rady Ministrów (1917-1939); Państwowego Banku Rolnego.**

## **Wstęp**

W trakcie badań poświęconych definicji nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w ujęciu historycznym w II RP z uwzględnieniem czasopism prawniczych ukazujących się w Polsce w dwudziestoleciu międzywojennym natknięto się w numerze 1-2 Przeglądu Notarialnego z 1928 r. na publikację projektu Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich<sup>1</sup>. W artykule 2 projektu ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości pojęcie „nieruchomości ziemskiej” zostało zdefiniowane następująco: „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast.”

Z poczynionych ustaleń opartych na projekcie Ministerstwa Reform Rolnych z 1928 r., mającego w przyszłości stanowić rozporządzenie Prezydenta o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich nasuwał się wniosek, mówiący o konieczności przeprowadzenia dalszych pogłębionych badań dotyczących prac związanych z powstaniem tegoż projektu i jego dalszymi losami. Bardzo pomocnymi dla zdefiniowania pojęcia nieruchomości ziemskiej w II RP mogą się okazać materiały dotyczące dyskusji powstałej przy opracowywaniu projektu o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich. Należy przypuszczać, że w te przygotowania były zaangażowane Ministerstwo Reform Rolnych i Ministerstwo Sprawiedliwości oraz instytucje i organizacje rolnicze, w tym również Państwowy Bank Rolny. Jest całkiem możliwe, że projektowi została nadana droga urzędowa i ślady tego znajdują się w dokumentacji Prezydium

---

<sup>1</sup> „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1-2, s. 26-30.

Rady Ministrów. W związku z tym słusznym jest przeprowadzenie następujących dodatkowych badań:

1. kwerenda czasopism rolniczych ukazujących się w dwudziestoleciu międzywojennym, ze szczególnym uwzględnieniem okresu powstawania i procedowania projektu ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich;
2. kwerenda zespołów Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych w II RP, Ministerstwa Sprawiedliwości w II RP, Prezydium Rady Ministrów, Państwowego Banku Rolnego, znajdujących się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie.

### **I. Wyniki kwerendy czasopism rolniczych ukazujących się w II RP**

W wyniku przeprowadzonej kwerendy czasopism rolniczych ukazujących się w dwudziestoleciu międzywojennym, niestety nie natrafiono materiały dotyczące projektu Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich. Kwerenda jednak nie okazała się bezowocna. Natrafiono na publikacje odnoszące się do obrotu ziemią, które dostarczają nam nowych informacji na temat kwestii związanych z definiowaniem pojęcia „nieruchomość ziemska”.

W II RP w drugiej połowie lat dwudziestych funkcjonował cały szereg przepisów prawnych dotyczących obrotu ziemią. Na pierwszym miejscu należy wymienić ustawę z 2 sierpnia 1919 r., która upoważniała Radę Ministrów do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy, odnoszących się do obrotu ziemią<sup>2</sup>. Obrotu ziemią dotyczyła również ustawa o wykonaniu reformy rolnej z grudnia 1925 r. Następnie ważności nie utraciły przepisy regulujące obrót gruntami włościańskimi na ziemiach byłego zaboru rosyjskiego. Na terenie Galicji byłej Galicji obowiązywało rozporządzenie cesarskie z 9 sierpnia 1915 r., dotyczące obrotu ziemią. Natomiast na ziemiach byłego zaboru pruskiego zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Rady Ludowej z 25 lipca 1919 r., jakiegokolwiek zmiany własności podlegały kontroli i były uzależnione od zatwierdzenia ich przez władze państwowe.

Ustawy te wydawane w różnych okresach i przez różne władze państwowe tworzyły chaos w obrocie ziemią w II RP. Ponadto ustawa o wykonaniu reformy rolnej była

---

<sup>2</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 93.

niekompletna. Pewne zagadnienia nie zostały uregulowane, a niektóre były niedoprecyzowane. Pomimo panującego chaosu w tej sprawie nie została wydana ustawa o obrocie ziemią. Zdzisław Ludkiewicz przyczynę tej sytuacji upatrywał w trudnościach technicznych, wynikających z przeprowadzenia jej przez Sejm oraz z uzgodnieniem wspólnego stanowiska wśród polityków. Po drugie przygotowanie ustawy o obrocie ziemią należało do najtrudniejszych prac w zakresie prawa agrarnego. To były zasadnicze przyczyny, iż wydanie ustawy o obrocie ziemią było ciągle odkładane, a jedynie od czasu do czasu przedstawiano jej projekty<sup>3</sup>.

Na jesień 1926 r. Zdzisław Ludkiewicz, który wcześniej pełnił funkcję Ministra Reform Rolnych (od 19 grudnia 1923 do 3 lipca 1924) opracował i złożył trzy projekty ustaw, stanowiących całość projektu szeroko pojętej ustawy o obrocie ziemią. Były to projekty ustawy o osadach niepodzielnych, projekt ustawy o osadach rodzinnych oraz projekt ustawy o obrocie ziemią<sup>4</sup>.

Dla naszych rozważań interesujący jest projekt ustawy o obrocie ziemią. Na początku Ludkiewicz zaznacza, iż w tym czasie istniał projekt rządowy ustawy o obrocie ziemią, które w jego opinii nie został poddany do szerokiej dyskusji publicznej. Przepuszczalnie Ludkiewicz miał na myśli opublikowany w numerze 1-2 Przeglądu Notarialnego z 1928 r. projekt Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich<sup>5</sup>. Niestety Ludkiewicz nie odnosi się do tego projektu, tylko powraca do swojego projektu z 1926 r. i przedstawia go w 1929 r. na łamach czasopisma „Rolnictwo”<sup>6</sup>.

W artykule pierwszym został dokonany podział gruntów, które miały podlegać przepisom ustawy w sposób następujący:

„1) Grunty obciążone obowiązkiem parcelacyjnym w myśl punktu e) art. 2-go ustawy z dnia 28. 12. 1925 o wykonaniu reformy rolnej.

2) Grunty nieobciążone obowiązkiem parcelacyjnym.

---

<sup>3</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 95.

<sup>4</sup> Projekt ustawy o osadach niepodzielnych i ustawy o osadach rodzinnych wraz tłem i komentarzami zob. Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 50-93.

<sup>5</sup> „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1-2, s. 26-30.

<sup>6</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 96.

3) Grunty, pochodzące z parcelacji, o ile nie stanowią one osad niepodzielnych i osad rodzinnych.

4) Nieruchomości i ziemie, nabyte pod wyjątkowymi warunkami i zastrzeżeniami b. [yłych] władz zaborczych rosyjskich, wymienione w punkcie c) art. 3-go ustawy o wykonaniu reformy rolnej (majątki instrukcyjne).

5) Grunty miejskie i posiadające charakter gruntów miejskich.

6) Grunty o charakterze rolniczym, a położone w obrębie administracyjnym miast oraz należące do gmin miejskich, położonych poza granicami administracyjnymi miast (grunty rolniczo-miejskie).

7) Grunty wymienione w punkcie b) i e) art. 2-go ustawy o wykonaniu reformy rolnej, to znaczy majątki kościelne.”<sup>7</sup>

Do powyżej wymienionych rodzajów gruntów podpadających pod przepisy projektu ustawy o obrocie ziemią powinny zostać zaliczone jeszcze dwie dodatkowe kategorie gruntów należących do osad niepodzielnych i osad rodzinnych. Ludkiewicz nie uczynił tego, wychodząc z założenia, iż statusów prawny miały regulować przygotowane przez niego ustawy o osadach niepodzielnych i o osadach rodzinnych<sup>8</sup>.

Ludkiewicz pod pojęciem parcelacji rozumiał pewien rodzaj obrotu ziemią i ujął to w formie przepisu prawnego:

„Parcelacją w rozumieniu niniejszej ustawy nazywa się podział nieruchomości ziemskich, przekraczających swym obszarem 20 ha, zaś w województwach poznańskim, pomorskim, białostockim, nowogrodzkim, poleskim, wołyńskim, wileńskim oraz w powiatach górskich – 35 ha, z tym, że oddzielone od całości nowe posiadłości nie przekraczają każde z osobna 20 ha, względnie 35 ha. Wydzielanie gospodarstw wzorowych nie przeczy temu przepisowi. Oddzielanie jednej parceli lub jednej posiadłości jest już parcelacją.

Podział nieruchomości ziemskich, względnie parcel, obszarem swym nieprzekraczających 20 ha, względnie 35 ha, o ile nieruchomość ta, względnie parcela stanowią

---

<sup>7</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 97.

<sup>8</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 97.

własność osób fizycznych, będących właścicielami obszaru ziemskiego, wynoszącego łącznie więcej niż 20, względnie 35 ha, jest w znaczeniu niniejszej ustawy parcelacją. Parcelacją nie jest podział nieruchomości ziemskiej między współspadkobierców, współwłaścicieli oraz oddzielenie części od całości drogą wywłaszczenia.”<sup>9</sup>

Powyżej przedstawione pojęcie parcelacji nie było wyczerpujące. Parcelacja gruntów obciążonych obowiązkiem parcelacyjnym, dóbr kościelnych oraz majątków instrukcyjnych bezpośrednio regulowała ustawa o przeprowadzeniu reformy rolnej. Ze tego względu przepisy projektu ustawy Ludkiewicza obejmowały tylko parcelację pozostałych gruntów.

Ludkiewicz grunty nieobciążone obowiązkiem parcelacyjnym podzielił na:

„1) Grunty wyłączone z majątku przekraczającego ustawowe normy władania w myśl przepisów art. 16 Ustawy o wykonaniu reformy rolnej, a także grunty wyłączone od obowiązku parcelacyjnego na zasadzie art. 5-go Ustawy o wykonaniu reformy rolnej. [czyli były to grunty, którym nie przyznano, iż są obciążone obowiązkiem parcelacyjnym]

2) Nieruchomości ziemskie, nieprzekraczające ustawowej normy władania.”<sup>10</sup>

Ludkiewicz miał na myśli te grunty, które były niewątpliwie nieobciążone obowiązkiem parcelacyjnym. Natomiast grunty, co do których zachodziła wątpliwość, czy nie są obciążone obowiązkiem parcelacyjnym, nie zostały poddane przepisom ustawy projektowanej przez Ludkiewicza.

W przypadku gruntów obciążonych obowiązkiem parcelacyjnym dzieli je na: 1. grunty wymienione w punkcie e) artykułu 2 ustawy o wykonaniu reformy rolnej; 2. „wszystkie grunty nieruchomości ziemskich, przekraczające swoim obszarem ustawowe normy władania, o ile nie zostało w stosunku do nich przeprowadzone postępowanie, wyłączające część gruntów z pod obowiązku parcelacyjnego w myśl przepisów art. 16-go ustawy o wykonaniu reformy rolnej.”<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 98.

<sup>10</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 99.

<sup>11</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 101.

Znaczna część gruntów pochodzących z parcelacji miała być traktowana jako tereny gospodarstw niepodzielnych i gospodarstw rodzinnych. Tereny te nie podpadałyby pod przepisu projektowanej ustawy. Natomiast pod przepisy podlegałyby grunty pochodzące z parcelacji sąsiedzkiej, jednak nie we wszystkich przypadkach, niektóre kolonie robotniczo-rzemieślnicze, ogrodnicze, itp. Ponadto samodzielne gospodarstwa włościańskie, powstałe w wyniku parcelacji, która odbywała się bez udziału Państwowego Banku Rolnego<sup>12</sup>.

Ludkiewicz grunty podpadające projektowanej ustawie, a pochodzące z parcelacji podzielił na trzy rodzaje:

- 1) Grunty położone poza obrębem administracyjnym miast i nieposiadające charakteru gruntów miejskich, czyli zwykle grunty rolne.
- 2) Grunty położone w granicach administracyjnych miast, a posiadające charakter rolniczy.
- 3) Grunty miejskie posiadające charakter miejski, które podlegałyby przepisom omówionym poniżej<sup>13</sup>.

Grunty miejskie i posiadające charakter nieruchomości miejskich. Do gruntów miejskich i nieruchomości posiadających charakter miejski zostały zaliczone:

- 1) Parcele położone w granicach administracyjnych miast, o powierzchni poniżej 5 ha, nawet jeżeliby miały czysto rolniczy charakter.
- 2) Nieruchomości położone poza granicami, a nieposiadające charakteru wiejskiego<sup>14</sup>.

O tym czy dana nieruchomość miała charakter wiejski, miała decydować jej cena sprzedażna, względnie szacunkowa dla podatku alienacyjnego. Jeżeli cena danego placu lub gruntu podzielona przez liczbę metrów kwadratowych danej nieruchomości, dawała cyfrę 1 zł lub więcej, to taką nieruchomość należało traktować jako posiadającą charakter miejski. Dla województw nowogrodzkiego, poleskiego i wileńskiego kwota 1 zł została obniżona do 50 groszy za 1 m<sup>2</sup>. Grunty miejskie zostałyby wyłączone spod kompetencji urzędów ziemskich<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 104.

<sup>13</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 104-105.

<sup>14</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 105.

<sup>15</sup> Z. Ludkiewicz, Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce, „Rolnictwo” 1929, t. IV, nr 2, s. 105.

Grunty rolniczo-miejskie. Do tej grupy gruntów zostały zaliczone nieruchomości wykorzystywane pod uprawę rolną, leśną, ogrodniczą lub nadające się do takiego wykorzystania, o powierzchni co najmniej 5 ha i położone w granicach administracyjnych miast oraz nie stanowiące własność gminy miejskiej. Następnie nieruchomości ziemskie gminy miejskiej położone poza granicami administracyjnymi miast bez względu na zajmowany obszar<sup>16</sup>.

Natomiast majątki kościelne zostały podzielone na grunty przeznaczone na parcelację na podstawie ustawy o wykonaniu reformy rolnej i konkordatu oraz grunty wolne od parcelacji. Grunty wolne od parcelacji zostałyby zwolnione od jakiegokolwiek kontroli ze strony urzędów ziemskich<sup>17</sup>.

Kwerenda prasy ukazującej się w dwudziestoleciu międzywojennym: *Ekonomista*, *Gazeta Rolnicza*, *Rolnik*, *Rolnictwo* poza artykułem Zdzisława Staniewicza dotyczącego obrotu ziemią oraz niepodzielności gospodarstw włościańskich w Polsce nie wykazała kompleksowych opracowań odnoszących się do obrotu ziemią w II RP. Co nie oznacza, iż była ona bezowocna. Dokładne przeglądnięcie krótkich anonsów prasowych dotyczących informacji na temat nowych ustaw lub rozporządzeń oraz sprawach sądowych stało się impulsem do przeanalizowania kolejnych aktów prawnych, które mogą dostarczyć odpowiedzi, w jaki sposób w II RP rozumiano pojęcie „nieruchomość ziemska”. Wyniki badań inspirowanych doniesieniami prasy rolniczej zostały przedstawione poniżej.

### **Przymusowy wykup ziemi, imienny wykaz nieruchomości ziemskich podlegających przymusowemu wykupowi**

Część 1 artykułu 19 dekretu o wykonaniu reformy rolnej z 28 grudnia 1925 r. stanowiła<sup>18</sup>: „O ile w dniu 1 listopada roku, poprzedzającego ten rok, dla którego ustalono plan parcelacyjny, okaże się, że nie została rozparcelowana w rozumieniu części 3 art. 11<sup>19</sup> niezbędna dla pokrycia planu ilość gruntów prywatnych w poszczególnych okręgach,

---

<sup>16</sup> Z. Ludkiewicz, *Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce*, „*Rolnictwo*” 1929, t. IV, nr 2, s. 106.

<sup>17</sup> Z. Ludkiewicz, *Sprawa obrotu ziemią oraz niepodzielność gospodarstw włościańskich w Polsce*, „*Rolnictwo*” 1929, t. IV, nr 2, s. 106-107.

<sup>18</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1.

<sup>19</sup> „Przy obliczaniu obszarów gruntów, rozparcelowanych w danym roku (część 1 art. niniejszego), uwzględniane będą te tylko grunty, na których zakwalifikowani nabywcy weszli w posiadanie działek na podstawie zatwierdzonego przez urząd ziemski projektu parcelacyjnego.” Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, s. 5.

powiatach lub grupach powiatów, to Rada Ministrów na wniosek Ministra Reform Rolnych ustali w ramach planu parcelacyjnego z uwzględnieniem postanowień art. 4 i obszarów wyłączonych w myśl art. 5, wykaz imienny tych majątków lub ich części (ze wskazaniem bądź granic tych części, bądź ich obszarów), które poddaje przymusowemu wykupowi.”

Począwszy stycznia 1926 r., co roku aż do 1939 r. wydawane było rozporządzenie Rady Ministrów o ustaleniu na bieżący rok wykazu imiennego nieruchomości ziemskich, podlegających wykupowi przymusowemu<sup>20</sup>. Rozporządzenia te były wydawane na mocy cz. 1 art. 19 ustawy z dnia 29 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej.

Paragraf 1 rozporządzeń Rady Ministrów o ustaleniu na poszczególne lata wykazu imiennego nieruchomości ziemskich, podlegających wykupowi przymusowemu stanowił „Przewidziany w artykule 19 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 roku o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr 1 poz. 1) wykaz imienny obejmuje na 1927 r. 49 661 hektarów użytków rolnych, podlegających przewidzianym w tejże ustawie skutkom zamieszczenia w wykazie imiennym z następujących nieruchomości ziemskich:”<sup>21</sup> Paragraf ten brzmiał podobnie dla pozostałych lat. Pewien wyjątek stanowi rozporządzenie z 7 lutego 1930 r. „Przewidziany w art. 19 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr 1, poz. 1) wykaz imienny obejmuje na rok 1930 – 14 620 ha użytków rolnych. Mianowicie obowiązkowi parcelacyjnemu ze skutkami, przewidzianymi w powołanej ustawie, podlegają z uwzględnieniem postanowień art. 4 i 5 tejże ustawy oraz rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 lutego 1928 r. o wyłączeniu gruntów na cele gospodarstwa leśnego (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 203), obszary z następujących nieruchomości ziemskich:”<sup>22</sup>

W inny sposób przedstawiał się układ rozporządzenia w przypadku częściowego wykonania planu parcelacyjnego przez dobrowolną parcelację prywatną. Taka sytuacja miała miejsce np. w przypadku planu parcelacyjnego na 1934 r. dla gruntów prywatnych. W tej sytuacji § 1 rozporządzenia brzmiał następująco: „Ustalony

---

<sup>20</sup> Dz. U. RP 1926, nr 2, poz. 14; Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13; Dz. U. RP 1928, nr 15, poz. 114; Dz. U. RP 1929, nr 9, poz. 74; Dz. U. RP 1930, nr 8, poz. 60; Dz. U. RP 1932, nr 27, poz. 259; Dz. U. RP 1933, nr 22, poz. 175; Dz. U. RP 1934, nr 13, poz. 101; Dz. U. RP 1935, nr 9, poz. 48; Dz. U. RP 1936, nr 11, poz. 108; Dz. U. RP 1936, nr 72, poz. 516; Dz. U. RP 1936, nr 74, poz. 527; Dz. U. RP 1937, nr 10, poz. 74; Dz. U. RP 1939, nr 12, poz. 65.

<sup>21</sup> Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13, s. 11.

<sup>22</sup> Dz. U. RP 1930, nr 8, poz. 60, s. 51.



w cz. II § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lutego 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr 8, poz. 52)  
plan parcelacyjny na rok 1934 dla gruntów prywatnych a mianowicie:

2000 ha w województwie warszawskim

1500 ha w województwie łódzkim

2000 ha w województwie kieleckim

2000 ha w województwie lubelskim

1000 ha w województwie białostockim

8000 ha w województwie wileńskim

1500 ha w województwie nowogródzkim

8000 ha w województwie poleskim

4000 ha w województwie wołyńskim

8000 ha w województwie tarnopolskim

2000 ha w województwie stanisławowskim

2500 ha w województwie lwowskim

2000 ha w województwie krakowskim

3500 ha w województwie poznańskim

został wykonany w całości przez dobrowolną parcelację prywatną, ...”<sup>23</sup>. W związku z czym nie zachodziła potrzeba ogłoszenia wykazu imiennego nieruchomości ziemskich podlegających przymusowemu wykupowi na terenie wyżej wymienionych województw.

Plan parcelacyjny na rok 1934 dla gruntów prywatnych nie został wykonany w całości jedynie w województwie pomorskim. Z planowanych 2000 ha przez dobrowolną parcelację zostało rozparcelowane tylko 525 ha. Wobec czego w § 2 stwierdzono, iż „.... Wykaz imienny w pomienionym województwie obejmuje na rok 1934 – 1475 ha gruntów.

---

<sup>23</sup> Dz. U. RP 134, nr 13, poz. 101, § 1, s. 217-218.

Mianowicie obowiązkowi parcelacyjnemu ze skutkami, przewidzianymi w powołanej ustawie,<sup>24</sup> podlegają obszary z następujących nieruchomości.”<sup>25</sup>

Wykaz imienny nieruchomości ziemskich był podzielony na właściwe obszary terytorialne Okręgowego Urzędu Ziemskiego (później zastąpione województwami), które dzieliły się na powiaty. W powiatach dopiero były wyszczególniane imiennie nieruchomości ziemskie z podaniem obszaru użytków rolnych, które podlegały przymusowemu wykupowi. Dla przykładu na rok 1927: na obszarze Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Kielcach, powiat sandomierskim 227 ha z majątku Tursko Wielkie z przyległościami, należącego do Krzysztofa Mikołaja Artura 3 imion Radziwiłła<sup>26</sup>; na obszarze Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Lublinie, w powiatach hrubieszowskim i tomaszowskim 384 ha z Ordynacji Zamoyskich, będącej w dziedzicznym posiadaniu Maurycego Ignacego Teodora Klemensa 4 imion Ordynata Zamoyskiego<sup>27</sup>; na obszarze Okręgu Ziemskiego w Poznaniu, powiat chodzieski 600 ha z dóbr rycerskich Wyszyny, składających się z folwarków: Wyszyny art. 1, Wyszyny art. 2, Prosna art. 1, Niewiemko art. 6 i Wyszyny tom I-1, należących do Zygmunta Edwarda Kazimierza Atanazego Nałęcz-Raczyńskiego<sup>28</sup>; na obszarze Okręgu Ziemskiego w Grudziądzu, powiat tczewski, z dóbr Swarożyn z folwarków Gorzyn, Liniejko, Wętkowy, należących do Erika Paleske<sup>29</sup>.

Z powyżej przytoczonych przykładów wynika, iż w tym czasie pojęcie nieruchomości ziemskiej było szerokie i obejmowało: majątek ziemski, dobra rycerskie, dobra ziemskie.

Najwyższy Trybunał Administracyjny ogłosił wyrok w sprawie przymusowego wykupu majątku Lubinia Mała uchylając częściowo rozporządzenie Rady Ministrów z 9 stycznia 1926 r., zawierające imienny wykaz nieruchomości ziemskich, podlegających przymusowemu wykupowi<sup>30</sup>. Wśród nich do przymusowego wykupu zostało wytypowane 1 tys. ha z majątku Lubinia Mała, należącego do Benno i Arnolda Kaliskich<sup>31</sup>. Nieruchomość ziemska Kaliskich znajdowała się w powiecie jarocińskim należącym do obszaru właściwości terytorialnej okręgowego urzędu ziemskiego w Poznaniu.

---

<sup>24</sup> Ustawa z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej.

<sup>25</sup> Dz. U. RP 1934, nr 13, poz. 101, § 2, s. 218.

<sup>26</sup> Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13, s. 13.

<sup>27</sup> Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13, s. 13.

<sup>28</sup> Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13, s. 14.

<sup>29</sup> Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13, s. 15.

<sup>30</sup> „Rolnik Ekonomista” 1926, nr 12, s. 367. Dz. U. RP 1926, nr 2, poz. 14.

<sup>31</sup> „Rolnik Ekonomista” 1926, nr 12, s. 367. Dz. U. RP 1926, nr 2, poz. 14, s. 30.

Właściciele Lubini Małej w skardze do Trybunału, zarzucili że na mocy Konstytucji rozporządzenie Rady Ministrów z stycznia 1926 r. nie mogło zostać wydane i ogłoszone razem z ustawą upoważniającą do jego wydania. Dnia 9 stycznia 1926 r. została opublikowana ustawa o wykonaniu reformy rolnej<sup>32</sup>. Trybunał wyjaśnił skarżącemu, iż wydanie i ogłoszenie rozporządzenia opartego było dopuszczalne w dniu ogłoszenia i wejście w życie ustawy upoważniającej, pod warunkiem że rozporządzenie nie wyprzedzało tej ustawy. Taka kolejność była widoczna na zewnątrz. Natomiast przychylił się do innego zarzutu. Rada Ministrów wydając rozporządzenie zaniedbała ustalić, czy po dokonaniu przewidzianych w ustawie wyłączeń, pozostałoby w majątku Lubinia do przymusowego wykupu 1 tys. ha. Według właścicieli majątku nadwyżka wyniosłaby tylko 700 ha., czyli obszar mniejszy niż wskazano w rozporządzeniu Rady Ministrów. W związku z tym Najwyższy Trybunał Administracyjny, kierując się brakiem tych ustaleń, uchylił rozporządzenie Rady Ministrów w części zaskarżonej, jako niezgodne z ustawą<sup>33</sup>.

### **Przymusowy wykup na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych**

Bardzo ważnym, jak należy definiować nieruchomość ziemską jest część 1 art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 7 lutego 1928 r. o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych<sup>34</sup>. Brzmi ona następująco: „Nieruchomości ziemskie, nad którymi, jako należącymi do osób nieobecnych, została wyznaczona kuratela sądowa, zarząd z ramienia władz administracyjnych lub samorządowych, albo przymusowy zarząd państwowy, o ile nieobecność właściciela rozpoczęła się przed dniem 1 stycznia 1922 roku i o ile na miejscu nie znajdują się liczby domniemanych spadkobierców z prawa męż lub żona, zstępni, wstępni, bracia i siostry lub ich zstępni albo też osoby te na skutek wezwania nie zgłoszą się w ciągu 30 dni – podlegają przymusowemu wykupowi na rzecz Skarbu Państwa na cele wskazane w art. 1 ustawy z 28 grudnia o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr 1 poz. 1) w całości, nie wyłączając lasów, wód, urządzeń gospodarczych, budynków, inwentarzy żywych i martwych, zbiorów oraz zasiewów.”<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> „Rolnik Ekonomista” 1926, nr 12, s. 367. Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1.

<sup>33</sup> „Rolnik Ekonomista” 1926, nr 12, s. 367.

<sup>34</sup> Dz. U. RP 1928, nr 16, poz. 119.

<sup>35</sup> Dz. U. RP 1928, nr 16, poz. 119, art. 1, s. 217-218.

## Ustawa o podatku majątkowym

Majątek ziemski w II RP był tożsamy z nieruchomością ziemską i był używany wymiennie o czym świadczą poniżej przedstawione argumenty.

W dniu 11 sierpnia 1923 r. została wydana ustawa o podatku majątkowym<sup>36</sup>. Zgodnie z nią na cele związane z naprawą Skarbu Państwa przez najbliższe trzy lata, tj. od 1924 r. do końca 1926 r. miał być pobierany w sześciu ratach półrocznych jednorazowy podatek majątkowy. Podatkowi podlegały głównie: 1. osoby fizyczne, które na terenie Polski miały miejsce zamieszkania, lub które na obszarze Polski przybywały dłużej niż rok – od wartości całego majątku; 2. osoby fizyczne, bez względu na ich miejsce zamieszkania lub pobytu, od wartości: a) nieruchomości położonych na terenie Polski, jak i wierzytelności zahipotekowanych na tych nieruchomościach; b) kapitału zakładowego i obrotowego wykorzystywanego do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub leśnego, przedsiębiorstwa przemysłowego lub handlowego i górnictwa na obszarze Polski; 2. osoby prawne: a) mające siedzibę na terenie Polski – od całego jej majątku; b) inne – od wartości majątku tej części, która znajdowała się na terytorium Polski<sup>37</sup>.

Ustawa z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników, posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniami własności, w drodze sprzedaży tych majątków, w art. 1 stanowiła,<sup>38</sup> „Na uiszczenie podatku, przewidzianego ustawą z dnia 11 sierpnia 1923 o podatku majątkowym (Dz. U. R. P. Nr 94 poz. 746), przez płatników, posiadających ordynacje lub majątki (nieruchomości) ziemskie, związane węzłem substytucji powierniczej, albo innymi ograniczeniami własności, stale do tych majątków (nieruchomości) ziemskich przywiązany, zezwala się na sprzedaż z tych majątków w drodze parcelacji część użytków obszarów użytków rolnych, a to bez względu na szczegółowe postanowienia ustawowe, statutowe lub umowne, ograniczające prawo rozporządzalności danym majątkiem ziemskim (nieruchomością ziemską).”<sup>39</sup> Natomiast art. 2 tejże ustawy stwierdzał, iż parcelacyjnej sprzedaży mogły ulec tylko takie obszary z wymienionych art. 1 majątków (nieruchomości) ziemskich, których część ceny sprzedażnej, płatna przed aktem kupna sprzedaży i przy tym akcie, nie przewyższała sumy potrzebnej

---

<sup>36</sup> Dz. U. RP 1923, nr 94, poz. 746.

<sup>37</sup> Dz. U. RP 1923, nr 94, poz. 746, art. 1.

<sup>38</sup> Dz. U. RP 1924, nr 73, poz. 714.

<sup>39</sup> Dz. U. RP 1924, nr 73, poz. 714.

do uiszczenia podatku w myśl przepisów ustawy z 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym<sup>40</sup>.

Kontynuacją ustawy z 18 lipca 1924 r. było rozporządzenie Ministra Skarbu z 29 grudnia 1924 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych w celu wykonania ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dn. 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniami własności, w drodze sprzedaży tych majątków<sup>41</sup>. W § 1 rozporządzenie precyzowało rodzaje majątków (nieruchomości) ziemskich, których dotyczyła lipcowa ustawa:

- „1) majątków ordynackich (powiernictw familijnych, fideikomisów),
- 2) majątków ziemskich, związanych węzłem substytucji powierniczej (fideikomisowej),
- 3) majątków ziemskich, do których przywiązane jest na stale na mocy ustawy, statutów lub umowy ograniczenie w rozporządzaniu temi majątkami, jako to: majątków martwej ręki tj. majątków duchownych, biskupich, kapitulnych, klasztornych, plebańskich, kościelnych, cerkiewnych oraz majątków należących do gmin wyznaniowych, fundacji itp. Nie należą do tej kategorii nieruchomości ziemskie, co do których ograniczenie prawa rozporządzalności ma charakter czasowy np. na pewien oznaczony okres czasu lub na czas życia jednego właściciela.”<sup>42</sup>

Powołana ustawa miała również zastosowanie i do majątków instrukcyjnych.

### **Ustawa z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej i fragmenty dotyczące nieruchomości ziemskiej**

Zgodnie z ustawą z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej na cele związane z: tworzeniem nowych samodzielnych gospodarstw rolnych; powiększaniem istniejących karłowatych gospodarstw do rozmiaru samodzielnych jednostek gospodarczych; tworzeniem gospodarstw drobnych dla produkcji ogrodniczo-warzywniczej; tworzeniem

---

<sup>40</sup> Dz. U. RP 1924, nr 73, poz. 714.

<sup>41</sup> Dz. U. RP 1925, nr 3, poz. 28.

<sup>42</sup> Dz. U. RP 1925, nr 3, poz. 28, s. 23.

koloni i ogródków robotniczych, urzędniczych itp. w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych; zabezpieczaniem odpowiednich terenów dla szkół rolniczych i ognisk kultury rolniczej i ogrodniczej miały być parcelowane grunty z nieruchomości ziemskich z wyłączeniem lasów, stanowiących przedmiot racjonalnej gospodarki, wód użytkowanych dla rybołówstwa lub przemysłu<sup>43</sup>. Do nieruchomości ziemskich, z których grunty podlegały obowiązkowej parcelacji należały<sup>44</sup>:

- a) nieruchomości ziemskie stanowiące własność Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu lub mające mu przyspaść z jakiegokolwiek tytułu. Przede wszystkim jako dobra państwowe były ziemie stanowiące wcześniej własność byłych państw zaborczych, ich rodzin panujących i członków tych rodzin;
- b) majątki tzw. „martwej ręki” (duchownych, biskupich, kościelnych, plebańskich, kapitulnych, klasztornych);
- c) nieruchomości ziemskie innych kościołów i gmin wyznaniowych;
- d) nieruchomości ziemskie innych instytucji publicznych, za wyjątkiem samorządowych;
- e) nadwyżki wszystkich innych nieruchomości ziemskich określonych w art. 4 i 5 tejże ustawy, „nie wyłączając ordynacji i nieruchomości ziemskich, związanych węzłem substytucji powierniczej lub innymi ograniczeniami własności, stale do tych nieruchomości przywiązane, a to bez względu na szczegółowe postanowienia ustawowe lub dobrowolne, ograniczające prawo rozporządzania daną nieruchomością ziemską.”<sup>45</sup>

Pod działanie ustawy o wykonaniu reformy rolnej nie podpadały grunty położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty i nieruchomości stanowiące własność gmin miejskich, a położonych poza granicami administracyjnymi tych miast<sup>46</sup>.

Część 1 art. 4 ustawy stanowiła, iż ogólnego obszaru użytków rolnych, znajdujących się na obszarze Polski stanowiących własność jednej osoby fizycznej lub prawnej, względnie współwłasność kilku osób obowiązkowi parcelacyjnemu nie podlegały obszary o następujących rozmiarach:

---

<sup>43</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 1, 2.

<sup>44</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2.

<sup>45</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2, s. 2.

<sup>46</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2.

„a) w nieruchomościach ziemskich, położonych w okręgach przemysłowych i podmiejskich, które oznaczy rozporządzenie Rady Ministrów na wniosek Ministra Reform Rolnych – 60 ha;

b) w nieruchomościach ziemskich na pozostałym obszarze – 180 ha. Jednak w województwach: nowogrodzkim, poleskim, wołyńskim i okręgu administracyjnym wileńskim oraz w powiatach: grodzieńskim, wołkowyskim, bielskim, białostockim, sokólskim województwa białostockiego, o ile wstępni właściciele majątków gospodarowali na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od 1 stycznia 1864 r., obowiązkowi parcelacyjnemu nie podlega obszar użytków rolnych, wynoszący 300 ha.”<sup>47</sup>

Do powyżej wyliczonych norm nie wliczały się: sady, drogi i tereny zabudowane oraz następujące obszary lasów i wód:

- a) obszary leśne nadające się do samodzielnego gospodarowania o powierzchni powyżej 30 ha. Dla woj. wołyńskiego, poleskiego, nowogrodzkiego, okręgu administracyjnego wileńskiego oraz powiatów: grodzieńskiego, wołkowyskiego, bielskiego, białostockiego i sokólskiego woj. białostockiego norma została podniesiona do ponad 50 ha;
- b) obszary wód: 1. spuszczalnych stawów rybnych, o ile łączna powierzchnia zwierciadła wody w tych stawach wynosiła ponad 3 ha; 2. pozostałych obszarów wód, pod warunkiem, że zwierciadło wody danego obszaru wynosiło ponad 20 ha<sup>48</sup>.

Dopiero po potrąceniu z ogólnego obszaru posiadłości ziemskiej – nieruchomości ziemskiej danego właściciela powyżej wyszczególnionych nie podlegających obowiązkowi parcelacyjnemu: sadów (założonych przed 1 lipca 1925 r.), racjonalnie prowadzonych dróg, terenów zabudowanych, lasów i wód oraz pozostawionego właścicielowi wyłączenia rolniczego na podstawie art. 4 i 5 tejże ustawy, pozostały obszar wchodzący w nieruchomość ziemską stanowił zgodnie z tą ustawą nadwyżkę, podlegającą obowiązkowi parcelacyjnemu<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 4, s. 3.

<sup>48</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 4.

<sup>49</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 4.

**II. Wyniki kwerendy kwerenda zespołów Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych w II RP, Ministerstwa Sprawiedliwości w II RP, Prezydium Rady Ministrów, Państwowego Banku Rolnego, znajdujących się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie.**

**1. Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych**

Dokumenty dotyczące działalności Ministerstwa Reform Rolnych oraz Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Państwowych po połączeniu na początku lat trzydziestych XX wieku w Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych, pod tą nazwą funkcjonujące do wybuchu II wojny światowej znajdują się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie.

Z zespołu Ministerstwa Rolnictwa i Reform do kwerendy zostały wytypowane następujące jednostki:

**Sygn. 19, Okólniki, zarządzenia i komunikaty własne.**

Brak materiałów dotyczących obrotu ziemią oraz nieruchomości ziemskich.

**Sygn. 410, opinie prawne w przedmiocie projektów ustaw, rozporządzeń i przepisów wykonawczych, opracowanych przez Departament Rolnictwa i nadesłanych przez inne departamenty, urzędy – 25 październik 1919 do 25 marca 1925 r.**

W dokumentach znajdują się materiały dotyczące: tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów z 1919 r. w przedmiocie przenoszenia własności nieruchomości ziemskich znajdujących się pod zarządem państwowym; projektu rozporządzenia Ministra Skarbu z 1924 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych w celu wykonania ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników, posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniem własności, w drodze sprzedaży tych majątków.

**Sygn. 411, opinie prawne w przedmiocie projektów ustaw, rozporządzeń i przepisów wykonawczych, opracowanych przez Departament Rolnictwa i nadesłanych przez inne departamenty, urzędy – listopad 1926 r. do luty 1928 r.**

Brak materiałów dotyczących obrotu ziemią oraz nieruchomości ziemskich.



**Sygn. 412, opinie prawne w przedmiocie projektów ustaw, rozporządzeń i przepisów wykonawczych, opracowanych przez Departament Rolnictwa i nadesłanych przez inne departamenty, urzędy - 14 kwietnia 1928 r. do 14 czerwca 1932 r.**

W dokumentach znajdują się materiały dotyczące: ustawy o sprzedaży niektórych gruntów państwowych; projektu szacowania nieruchomości przymusowo wykupionych na cele reformy rolnej.

**Sygn. 530, sprawy majątków prywatnych 23 listopada 1919 do 19 grudnia 1927 r.**

Brak materiałów dotyczących obrotu ziemią i nieruchomości ziemskich.

**Sygn. 532, sprawy majątków prywatnych 1920 r.**

Brak materiałów dotyczących obrotu ziemią i nieruchomości ziemskich.

**Sygn. 552, opinie prawne od 29 października 1922 do 27 lipca 1926 r.**

W dokumentach znajdują się materiały dotyczące projektu likwidacji niemieckiej własności ziemskiej w Wielkopolsce i na Pomorzu.

**Sygn. 553, opinie prawne 1919 – 1920.**

Brak materiałów dotyczących ustaw zajmujących się obrotem ziemią i nieruchomościami ziemskimi.

**Sygn. 561, projekty ustaw od 30 grudnia 1922 r. do 18 grudnia 1923 r.**

W dokumentach znajdują się materiały dotyczące: uwag do ustawy w przedmiocie zmian w ustawie z 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej; projektowanych poprawek Ministerstwa Reform Rolnych i Ministerstwa Dóbr Państwowych do ustawy o parcelacji i osadnictwie.

**Sygn. 562, projekty ustaw 1920 r.**

W dokumentach znajdują się materiały dotyczące: dekretu o przejęciu dóbr donacyjnych. Dotyczyło to dóbr, które do rozbiorów stanowiły własność skarbu polskiego, a podczas zaborów zostały poprzez różnego rodzaju ukazy carskie oddane w posiadanie osobom, które wyróżniły się w walce przeciwko narodowi polskiemu; ustawy w przedmiocie ordynacji (majoratu) książąt warszawskich hrabiów Paskiewiczów Erywańskich.

### **Sygn. 810, 811 i 812, projekty ustaw.**

W tych jednostkach zostały zgromadzone materiały dotyczące projektów rozporządzeń Rady Ministrów o zniesieniu poszczególnych gmin wiejskich, przyłączenia do miast, sprawy państwowych nieruchomości, zmiany granic administracyjnych miast, itp. Brak materiałów dotyczących ustaw agrarnych. Brak materiałów dotyczących ustaw zajmujących się obrotem ziemią.

### **Sygn. 844, Materiały ustawodawcze za okres lipiec 1930 do październik 1930.**

Brak materiałów dotyczących ustaw zajmujących się obrotem ziemią i nieruchomościami ziemskimi.

## **2. Państwowy Bank Rolny**

Z zespołu Państwowy Bank Rolny. Instytucja Centralne znajdującego się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie do kwerendy zostały wytypowane jednostki z działu Wydział Agrarny.

### **Sygn. 699, Eksploatacja majątków [rolnych Państwowego Banku Rolnego w roku gospodarczym] 1933/1934. Bilans netto Sekcji Agrarnej Centralnej Księgowości [roczne sprawozdania majątków] 1934 r.**

W dokumentach znajdują się materiały: bilans netto ogólny; rachunek zysków i strat; rachunek zysków i strat każdego poszczególnego majątku.

### **Sygn. 700, umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży majątków stanowiących własność Państwowego Banku Rolnego – 1938 r.**

Brak materiałów dotyczących kwestii związanych z definiowaniem pojęcia „nieruchomość ziemska”.

### **Sygn. 829, Przejęcie przez Państwowy Bank Rolny majątku Stasin – Guzówka – Ordynacja Zamojska gm. Wysokie pow. krasnostawski. 1932 – 1934. Brak paginacji.**

W dokumentach znajduje się: plan sytuacyjny, protokół zdawczo – odbiorczy, wykazy i opisy budynków, polisy ubezpieczeniowe, wykazy stałej służby folwarcznej, korespondencja dotyczące przejęcia majątku Stasin – Guzówka Gł. o powierzchni 722 ha.

Dla naszych rozważań interesujący jest protokół zdawczo – odbiorczy oraz załączniki do niego. Formularz protokołu stosowany przez Państwowy Bank Rolny przy przyjmowaniu majątków ziemskich z Ordynacji Zamojskich zawierał następujące informacje: nazwę przejmowanego majątku i jego położenie; osoby reprezentujące Państwowy Bank Rolny oraz osoby reprezentujące stronę przekazującą; obszar gruntów; budynki. Stan i ilość budynków oraz części tych budynków stanowiące z nimi całość. Ponadto informacje na jaką kwotę te budynki zostały ubezpieczone w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych; zasiewy dokonane przez dzierżawcę; rozrachunek Ordynacji z dzierżawcą; uwagi ogólne.

Do protokołu zdawczo – odbiorczego zostały dołączone wykazy oraz opisy budynków przejmowanego majątku majątku Stasin – Guzówka Gł. ziemskiego. Na pierwszym miejscu jest wymieniony dwór z poddaszem mieszkalnym, a dopiero później: kurnik, szopa, suszarnia, kuźnia, dom mieszkalny, chlewy, chlewy.

### **Sygn. 850, Przejęcie przez Państwowy Bank Rolny majątku Topornica – Ordynacja Zamojska gm. Mokre pow. zamojski. 1932 – 1934. Brak paginacji.**

W dokumentach znajduje się: plan sytuacyjny, protokół zdawczo – odbiorczy, wykazy i opisy budynków, polisy ubezpieczeniowe, wykazy stałej służby folwarcznej, korespondencja dotyczące przejęcia majątku Topornica o powierzchni 425 ha.

Podobnie, jak przy przejęciu majątku ziemskiego Stasin – Guzówka Gł., również i w przypadku majątku ziemskiego Topornica do protokołu zdawczo – odbiorczego zostały dołączone wykazy oraz opisy budynków przejmowanego majątku Topornica. Również i tutaj wykazy i opisy rozpoczynają się od dworu o wymiarach 33 na 10 m., dalej są wymienione: obora, chlewik, szopa, spichlerz, stajnia, wozownia, czworak, dwojak, kuźnia, stodoła.

### **3. Prezydium Rady Ministrów**

Z zespołu Prezydium Rady Ministrów znajdującego się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie do kwerendy zostały wytypowane jednostki znajdujące się w części IX „Akta Komitetu Ekonomicznego Ministrów 1920 – 1939”. Sprawy dotyczące rolnictwa zostały zgromadzone w jednostkach o sygn. 1205 – 1230. Kwerendzie szczegółowej zostały poddane następujące jednostki:

**Sygn. 1216, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych wniosek na KEM (Komitet Ekonomiczny Ministrów) w sprawie obrotu ziemią (1933 r.).**

W jednostce zostały zgromadzone dokumenty dotyczące:

1. Wniosku Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych na Komitet Ekonomiczny Ministrów w sprawie wzmożenia obrotu ziemią wraz z uzasadnieniem Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych i uwagami zainteresowanych ministerstw (1933 r.). Wzmożenie obrotu ziemią przez czynniki rządowe zostało uznane za jeden z najważniejszych postulatów polityki gospodarczej w związku z koniecznością stworzenia warunków umożliwiających zdobywanie przez gospodarstwa rolne środków pieniężnych, koniecznych do usunięcia trudności płatniczych wynikających z kryzysu gospodarczego. W tym celu miała zostać wydana ustawa nowelizująca rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 23 sierpnia 1932 r. w sprawie segregacji i wierzytelności na nieruchomościach ziemskich, parcelowanych w celu spłaty uciążliwych zobowiązań (Dz. U. RP 1932, nr 72, poz. 654).
2. Wytycznych programu Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych w zakresie akcji parcelacyjnej, scaleniowej i melioracyjnej na rok 1933/34 oraz na lata 1934 – 1938 wraz z uzasadnieniem Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych i uwagami zainteresowanych ministerstw.

Niestety w materiałach zgromadzonych w tej jednostce nie występują informacje odnoszące do problemu w jaki sposób należy definiować pojęcie „nieruchomość ziemska”.

**Sygn. 1221, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych wniosek na KEM (Komitet Ekonomiczny Ministrów) w sprawie usprawnienia akcji urzędów ziemskich, ułatwienia parcelacji prywatnych nieruchomości ziemskich i regulacji hipotek dla drobnej własności.**

W grudniu 1933 r. Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych przesłało wniosek na Komitet Ekonomiczny Ministrów w sprawie usprawnienia akcji urzędów ziemskich, ułatwienia parcelacji prywatnych nieruchomości ziemskich i regulacji hipotek dla drobnej własności. W jedno tej do wniosku zostało dołączone uzasadnienie do niego Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych oraz uwagi Biura Ekonomicznego Rady Ministrów i zainteresowanych ministerstw.

W materiałach zgromadzonych w tej jednostce nie występują informacje odnoszące do problemu w jaki sposób należy definiować pojęcie „nieruchomość ziemska”.

**Sygn. 1230, Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych wniosek na KEM (Komitet Ekonomiczny Ministrów) w sprawie parcelacji majątków zadłużonych (1937).**

W jednostce zostały zgromadzone materiały dotyczące wniosku Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych oraz Ministerstwa Skarbu na Komitet Ekonomiczny Ministrów w sprawie parcelacji majątków zadłużonych (grudzień 1937 r.). Projekt ustawy o parcelacji majątków zadłużonych został oparty o następujące zasady: parcelacja na wniosek wierzyciela. Nieruchomości ziemskie o obszarze ponad 50 ha, obciążone ponad 100% wartości szacunkowej, których właściciele nie wywiązywali się z zobowiązań płatniczych miały być parcelowane przymusowo na żądanie wierzyciela; parcelacja na wniosek właściciela nieruchomości; parcelacja na wniosek urzędu rozjemczego.

W materiałach zgromadzonych w tej jednostce nie występują informacje odnoszące do problemu w jaki sposób należy definiować pojęcie „nieruchomość ziemska”.

### **III. Okręgowe Urzędy Ziemskie**

Z powyżej przeprowadzonych kwerend wynika, iż w wytypowanych zespołach nie udało się odnaleźć materiałów dotyczących dyskusji powstałej przy opracowywaniu projektu ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich. Na takie dokumenty natomiast natknięto się przy okazji kwerendy zespołów archiwalnych Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie i Kielcach. Na wiosnę 1927 r. Ministerstwo Reform Rolnych rozesłało do Okręgowych Urzędów Ziemskich projekt rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej w sprawie przenoszenia własności nieruchomości ziemskich z prośbą o ustosunkowanie się do jego zawartości<sup>50</sup>. W art. 2 projektu, znajduje się wspomniany we wstępie zapis, mówiący że „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast”. Latem 1927 r. do Ministerstwa Reform Rolnych swoje uwagi do projektu przesłał Okręgowy Urząd Ziemski w Krakowie oraz Okręgowy Urząd Ziemski w Kielcach. Szczegółowa analiza tych

---

<sup>50</sup> AN Kraków, OUZ Kraków, sygn. 433, Pismo Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie do Ministerstwa Reform Rolnych, 11 lipiec 1927 r., brak paginacji jednostki.

materiałów została przedstawiona w opracowaniu na temat „definicji nieruchomości ziemskiej w ujęciu historycznym w II RP z uwzględnieniem obrotu majątkami ziemskimi w świetle Urzędów Ziemskich i aktów notarialnych”, które zostało przekazane Muzeum dnia 24 czerwca 2016 r.

Reasumując poczynione tam ustalenia, z materiałów archiwalnych wynika, iż Okręgowe Urzędy Ziemskie nie kwestionowały zasadniczo art. 2. projektu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej w sprawie przenoszenia własności nieruchomości ziemskich, mówiącego że „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast”. Wręcz przeciwnie domagały się jego rozszerzenia go o: tereny znajdujące się w granicach administracyjnych małych i średnich miast; grunty włościańskie (nieruchomości znajdujących się w posiadaniu drobnych rolników).

## **Wnioski**

### **I**

Dokonując kwerendy czasopism rolniczych ukazujących się w dwudziestoleciu międzywojennym, niestety nie natrafiono materiały dotyczące projektu Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich. Kwerenda jednak nie okazała się całkowicie bezowocna. Natrafiono na artykuł Zdzisława Staniewicza dotyczącego obrotu ziemią oraz niepodzielności gospodarstw włościańskich oraz krótkie doniesienia prasowe zawierające informacje na temat nowych ustaw lub rozporządzeń oraz sprawach sądowych. Zawarte w nich wiadomości stały się impulsem do przeanalizowania kolejnych aktów prawnych, które mogą dostarczyć odpowiedzi, w jaki sposób w II RP rozumiano pojęcie „nieruchomość ziemska”.

1. Począwszy stycznia 1926 r., co roku aż do 1939 r. na podstawie cz. 1 art. 19 ustawy z dnia 29 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej wydawane było rozporządzenie Rady Ministrów o ustaleniu na bieżący rok wykazu imiennego nieruchomości ziemskich, podlegających wykupowi przymusowemu<sup>51</sup>. Wykaz imienny nieruchomości ziemskich był podzielony na właściwe obszary

---

<sup>51</sup> Dz. U. RP 1926, nr 2, poz. 14; Dz. U. RP 1927, nr 2, poz. 13; Dz. U. RP 1928, nr 15, poz. 114; Dz. U. RP 1929, nr 9, poz. 74; Dz. U. RP 1930, nr 8, poz. 60; Dz. U. RP 1932, nr 27, poz. 259; Dz. U. RP 1933, nr 22, poz. 175; Dz. U. RP 1934, nr 13, poz. 101; Dz. U. RP 1935, nr 9, poz. 48; Dz. U. RP 1936, nr 11, poz. 108; Dz. U. RP 1936, nr 72, poz. 516; Dz. U. RP 1936, nr 74, poz. 527; Dz. U. RP 1937, nr 10, poz. 74; Dz. U. RP 1939, nr 12, poz. 65.

terytorialne Okręgowego Urzędu Ziemskiego (później zastąpione województwami), które dzieliły się na powiaty. W powiatach dopiero były wyszczególniane imiennie nieruchomości ziemskie z podaniem obszaru użytków rolnych, które podlegały przymusowemu wykupowi. Z wykazów imiennych nieruchomości ziemskich, podlegających przymusowemu wykupowi wynika, po pierwsze: użytki rolne stanowiły jedynie część nieruchomości ziemskiej, po drugie: w tym czasie pojęcie nieruchomości ziemskiej było szerokie i obejmowało: majątek ziemski, dobra rycerskie i dobra ziemskie.

2. Kolejnym argumentem przemawiającym za tym, iż w Polsce dwudziestolecie międzywojennym pojęcie „nieruchomość ziemska” był tożsamy z pojęciem „majątek ziemski” stanowi ustawa z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników, posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniami własności, w drodze sprzedaży tych majątków<sup>52</sup> oraz rozporządzenie Ministra Skarbu z 29 grudnia 1924 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych, Sprawiedliwości oraz Rolnictwa i Dóbr Państwowych w celu wykonania ustawy z dnia 18 lipca 1924 r. o sposobie zapłacenia podatku majątkowego w myśl ustawy z dn. 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym przez płatników posiadających majątki (nieruchomości) ziemskie, związane ograniczeniami własności, w drodze sprzedaży tych majątków<sup>53</sup>. Już w samym tytule ustawy i rozporządzenia znajduje się określenie „majątki (nieruchomości) ziemskie”.

Następnie przepisy § 1 rozporządzenia z 29 grudnia 1924 r. precyzowało rodzaje majątków (nieruchomości) ziemskich, których dotyczyła lipcowa ustawa: 1) majątki ordynackie (powiernictwa rodzinne, fideikomisów); 2) majątki ziemskie, związane węzłem substytucji powierniczej (fideikomisowej); 3) majątki ziemskie, do których przywiązane jest na stałe na mocy ustawy, statutów lub umowy ograniczenie w rozporządzaniu tymi majątkami, jako to: majątków martwej ręki tj. majątków duchownych, biskupich, kapitulnych, klasztornych, plebańskich, kościelnych, cerkiewnych oraz majątków należących do gmin wyznaniowych, fundacji itp.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Dz. U. RP 1924, nr 73, poz. 714.

<sup>53</sup> Dz. U. RP 1925, nr 3, poz. 28.

<sup>54</sup> Dz. U. RP 1925, nr 3, poz. 28, s. 23.

3. Rodzaje nieruchomości ziemskich, jakie występują w prawodawstwie II RP można również odczytywać w postanowieniach ustawy z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej. Zgodnie z nią na cele związane z: tworzeniem nowych samodzielnych gospodarstw rolnych; powiększaniem istniejących karłowatych gospodarstw do rozmiaru samodzielnych jednostek gospodarczych; tworzeniem gospodarstw drobnych dla produkcji ogrodniczo-warzywniczej; tworzeniem koloni i ogródków robotniczych, urzędniczych itp. w pobliżu miast i ośrodków przemysłowych; zabezpieczaniem odpowiednich terenów dla szkół rolniczych i ognisk kultury rolniczej i ogrodniczej miały być parcelowane grunty z nieruchomości ziemskich z wyłączeniem lasów, stanowiących przedmiot racjonalnej gospodarki, wód użytkowanych dla rybołówstwa lub przemysłu<sup>55</sup>. Do nieruchomości ziemskich, z których grunty podlegały obowiązkowej parcelacji należały<sup>56</sup>: nieruchomości ziemskie stanowiące własność Skarbu Państwa; majątki tzw. „martwej ręki” (duchownych, biskupich, kościelnych, plebańskich, kapitulnych, klasztornych); nieruchomości ziemskie innych kościołów i gmin wyznaniowych; nieruchomości ziemskie innych instytucji publicznych, za wyjątkiem samorządowych; nadwyżki wszystkich innych nieruchomości ziemskich określonych w art. 4 i 5 tejże ustawy, nie wyłączając ordynacji i nieruchomości ziemskich, związanych węzłem substytucji powierniczej lub innymi ograniczeniami własności, stale do tych nieruchomości przywiązanych, a to bez względu na szczegółowe postanowienia ustawowe lub dobrowolne, ograniczające prawo rozporządzania daną nieruchomością ziemską<sup>57</sup>. Pod działanie ustawy o wykonaniu reformy rolnej nie podpadały grunty położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty i nieruchomości stanowiące własność gmin miejskich, a położonych poza granicami administracyjnymi tych miast<sup>58</sup>.

Natomiast po potrąceniu z ogólnego obszaru posiadłości ziemskiej – nieruchomości ziemskiej danego właściciela nie podlegających obowiązkowi parcelacyjnemu: sadów (założonych przed 1 lipca 1925 r.), racjonalnie prowadzonych dróg, terenów zabudowanych, lasów i wód oraz pozostawionego właścicielowi wyłączenia rolniczego na podstawie art. 4 i 5 tejże

---

<sup>55</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 1, 2.

<sup>56</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2.

<sup>57</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2, s. 2.

<sup>58</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 2.



ustawy, pozostały obszar wchodzący w nieruchomości ziemską stanowił zgodnie z tą ustawą nadwyżkę, podlegającą obowiązkowi parcelacyjnemu<sup>59</sup>. Z tego jasno wynika, po pierwsze, że według art. 4. grudniowej ustawy o wykonaniu reformy rolnej nieruchomości ziemskie składała się z użytków rolnych, sadów, dróg, terenów zabudowanych i lasów. Po drugie ustawodawca chcąc dokonać wyłączeń części nieruchomości ziemskiej spod działania ustawy, czyni to bardzo wyraźnie art. 4 i 5 ustawy. Z tego należy wnioskować, że dekret PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej 6 z września 1944 r., jeżeli by przewidywał, że nieruchomości ziemskie przejmowane w ramach tego dekretu, nie będą w całości przechodziły na własność państwa, to takie wyłączenia były by bardzo wyraźnie uczynione, tak jak to miało miejsce a art. 4 i 5 ustawy z grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej. W dekrecie PKWN brak jest przepisów mówiących, że pod działanie dekretu nie podpadają np. tereny pod zabudowaniami, parki, drogi.

4. Wskazówką, w jaki sposób należy definiować nieruchomości ziemską w II RP może być część 1 art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 7 lutego 1928 r. o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych<sup>60</sup>. Zgodnie z nią „nieruchomość ziemską” stanowiła całość, „nie wyłączając lasów, wód, urządzeń gospodarczych, budynków, inwentarzy żywych i martwych, zbiorów oraz zasiewów.”<sup>61</sup>

## II

Z badań przeprowadzonych w zespołach archiwalnych Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych w II RP, Ministerstwa Sprawiedliwości w II RP, Prezydium Rady Ministrów, Państwowego Banku Rolnego, znajdujących się w Archiwum Akt Nowych w Warszawie wynikają następujące wnioski: w inwentarzu Ministerstwa Sprawiedliwości brak jednostek odnoszących się kwestii agrarnych z okresu II RP; z zespołów Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych w II RP, Państwowego Banku Rolny oraz Prezydium Rady Ministrów zostały wytypowane jednostki archiwalne, które rokowały nadzieje na odnalezienie materiałów dotyczących dyskusji na temat projektu ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich opublikowanego w 1928 r. Niestety po zbadaniu materiałów zgromadzonych w jednostkach archiwalnych Ministerstwa Rolnictwa i Reform

---

<sup>59</sup> Dz. U. RP 1926, nr 1, poz. 1, art. 4.

<sup>60</sup> Dz. U. RP 1928, nr 16, poz. 119.

<sup>61</sup> Dz. U. RP 1928, nr 16, poz. 119, art. 1, s. 217-218.

Rolnych w II RP oraz Prezydium Rady Ministrów, okazało się że nie występują w nich informacje na temat sposobu definiowania pojęcia „nieruchomość ziemską”; natomiast w materiałach Państwowego Banku Rolnego zostały odnalezione protokoły zdawczo – odbiorcze oraz załączniki dotyczące przejmowania przez Państwowy Bank Rolny majątków ziemskich z Ordynacji Zamojskich. Protokoły te oprócz informacji na temat nazwy przejmowanego majątku ziemskiego, zawierają dane dotyczące: jego położenie; osoby reprezentujące Państwowy Bank Rolny oraz osoby reprezentujące stronę przekazującą; obszaru gruntów; budynków. Stanu i ilość budynków oraz części tych budynków stanowiące z nimi całość. Ponadto informacje na jaką kwotę te budynki zostały ubezpieczone w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń Wzajemnych. Natomiast w dołączonych do protokołów zdawczo – odbiorczych wykazach oraz opisach budynków przejmowanych majątków ziemskich na pierwszym miejscu są wymieniane dwór lub dom mieszkalny, a dopiero później: kurnik, szopa, suszarnia, kuźnia, dom mieszkalny, chlewy, chlewy. Świadczy to o tym, że nieruchomość ziemską określaną w tym przypadku jako majątek ziemski, stanowiła jedną całość wraz z budynkami, a dwory i budynki mieszkalne były traktowane na równi w budynkami służącymi bezpośrednio produkcji rolniczej – kurniki, szopy, obory itp.

### III

Z materiałów zgromadzonych w zespołach archiwalnych Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie oraz w Kielcach wynika, iż Okręgowe Urzędy Ziemskie nie kwestionowały zasadniczo art. 2. projektu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej w sprawie przenoszenia własności nieruchomości ziemskich, mówiącego że „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast”. Wręcz przeciwnie domagały się jego rozszerzenia go o: tereny znajdujące się w granicach administracyjnych małych i średnich miast; grunty włościańskie (nieruchomości znajdujących się w posiadaniu drobnych rolników).