

## **Referat naukowy**

### **„Definicja „nieruchomości ziemskiej” i jej stosowanie po II wojnie światowej w ramach realizacji przepisów dekretu z 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej”**

#### **Wstęp**

Dekret PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z 6 września 1944 r. był podstawowym aktem normatywnym określającym tryb i zasady reformy rolnej w Polsce po II wojnie światowej. Mimo braku uprawnień PKWN do jego wydania w świetle obowiązujących ówczesnie zasad stanowienia prawa, moc wiążąca tego aktu została zaakceptowana po 1989 r., zaś skutki nim wywołane uznano co do zasady za nieodwracalne. Współcześnie, wobec rezygnacji z uregulowania roszczeń reprivatyzacyjnych na drodze ustawowej, dawni właściciele lub ich następcy prawni kierują wobec Państwa roszczenia pieniężne lub windykacyjne na drodze administracyjnej i sądowej. Są one w szczególności oparte na zarzutach naruszania prawa przy wykonywaniu reformy rolnej. Jednym z centralnych zagadnień pojawiających się przy dochodzeniu takich roszczeń jest pojęcie "nieruchomości ziemskiej" - wyznacza ona jedną z granic między wywłaszczeniami dokonywanymi w zgodzie z dekretem, a przejmowaniem nieruchomości z naruszeniem jego zasad.

Orzecznictwo administracyjne i sądowe w ostatnich dwóch dekadach nie przyniosło dostatecznie pogłębionej analizy tego zagadnienia, mimo licznych spraw, w których pojęcie "nieruchomości ziemskiej" - jako definicja przedmiotu wywłaszczenia - było podstawą rozstrzygnięcia sporów. Daje się odczuć, że wykładnia tego historycznego dziś już pojęcia dokonywana jest w oderwaniu od przepisów i pojęć prawnych istniejących w polskim prawie w momencie wprowadzenia dekretu o reformie rolnej. Pojęć, które ukształtowały się jeszcze w okresie przedrozbiorowym, a zachowywały swą aktualność wraz z trwaniem ustroju rolnego wywodzącego się z tamtej epoki aż do lat 1944-1945 r. Dziś, gdy od tego okresu dzieli nas już kilka pokoleń prawników, ujawnia się zerwanie ciągłości wiedzy o ówczesnym systemie prawa - na podstawie którego przychodzi współczesnym decydować o wielkich nierzadko fortunach, a niekiedy fundamentalnych dla kultury narodowej pomnikach dziedzictwa. Oczywiście staje

się zatem pilna konieczność retrospektywnej refleksji prawnej i historycznej, opartej na rzetelnych badaniach i źródłach.

Celem referatu jest dostarczenie danych faktograficznych, które mogą przyczynić się do odpowiedzi na pytanie, co rozumiano pod pojęciem "nieruchomości ziemskiej" w chwili wydania i realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej z 1944 r. Oprócz próby przybliżenia tego pojęcia w przedwojennej doktrynie prawa rolnego, w wykładzie przedstawione zostaną wyniki badań nad postępowaniami odwoławczymi inicjowanymi przez właścicieli upaństwowianych nieruchomości ziemskich, podstawami i skutecznością takich postępowań, a także stosowanie w praktyce odszkodowań przyznanych wywłaszczonym właścicielom na podstawie art. 17 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej.

### **Pojęcie "nieruchomości ziemskiej" w chwili wydania i realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej z 1944 r.**

W styczniu 1946 r. Gabinet MR i RR uznał, że dla pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, w rozumieniu dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, właściwym jest tradycyjne określenie – wedle którego nieruchomością ziemską jest każda nieruchomość położona poza granicami administracyjnymi miast, gdyż *określenie to ma już tradycję i ugruntowane jest w świadomości prawnej społeczeństwa*. Natomiast za niewłaściwe uznał określenie oparte na kryterium przydatności produkcyjnej – wedle którego nieruchomością ziemską w rozumieniu dekretu są grunty które najbardziej celowo można użytkować na cele produkcji rolnej lub z rolnictwem związanej.

Wydział Prawny MR i RR w stanowisku z 11 października 1946 r., stwierdził, że dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej stanowiąc w art. 2 ust. 1, iż *wszystkie nieruchomości ziemskie wymienione w punktach: b, c, d, e części pierwszej niniejszego artykułu, przechodzą bezzwłocznie, bez żadnego wynagrodzenia w całości na własność Skarbu Państwa*, nie przewidywał żadnych wyjątków od tej zasady, które pozwoliłyby wyłączyć od przejścia na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości, zajęte na cele niezwiązane gospodarczo z rolnictwem. Podobnie artykuł 6 dekretu wyraźnie jeszcze raz potwierdzał, że na skarb państwa przechodzą nieruchomości ziemskie w całości, wraz z budynkami i całym inwentarzem żywym oraz martwym. w opinii Wydziału Prawnego MR i RR, wyjątek od ogólnej zasady przejmowania nieruchomości ziemskich w całości, musiałby być wprowadzony

wyraźnie w dekrete z 6 września 1944 r. w podobnym duchu wypowiadało się Biuro Kontroli przy Prezydium Krajowej Rady Narodowej. Zdaniem Biura Kontroli w myśl art. 6 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej nieruchomości ziemskie przechodzą na cele reformy rolnej wraz z budynkami i całym inwentarzem żywym i martwym. Nowela z 17 stycznia 1945 r. dokonując skreślenia słów „o charakterze rolniczym” dobitnie dała wyraz intencji ustawodawcy wyłączenia ziemian z ich nieruchomości ziemskich wszelkiego rodzaju. Tą intencję potwierdza również zawartość artykułu 17 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Na jego mocy wyłączeni właściciele lub współwłaściciele nieruchomości ziemskich ..... mogą otrzymać samodzielne gospodarstwa rolne poza obrębem powiatu, w którym znajduje się wyłączony majątek, wzgl. jeśli z tego prawa nie skorzystają, będzie wypłacane im zaopatrzenie miesięczne w wysokości urzędnika państwowego VI gr. z tego wyraźnie wynika, że jeżeli ustawodawca chciał wyłączyć jakieś nieruchomości ziemskie z pod działania dekretu, nie przyznawałby innego gospodarstwa poza obrębem powiatu, ani uposażenia urzędnika VI grupy.

Jednak dla nas najważniejszym jest definicja prawna „nieruchomości ziemskiej” i jej argumentacja, użyta pod koniec 1947 r. przez ministra R i RR, Jana Dąb – Kocioła. Minister stwierdził, że ustawodawca, używając określenia „nieruchomość ziemska” w art. 2. ust. 1 dekretu z 6 września 1944 r. *miał na myśli wszystkie nieruchomości, położone poza granicami miast*. Wg niego za takim brzmieniem określenia użytego w dekrete przemawiają wyraźnie następujące okoliczności. Według pierwotnego tekstu art. 2 tego dekretu na cele związane z realizacją reformy rolnej zostały przeznaczone *nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym*. Zdaniem ministra, *gdyby przyjąć, że nie wszystkie nieruchomości poza granicami miast należą do nieruchomości ziemskich, to owo wyrażenie „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym” byłoby pozbawione wszelkiej logiki*. Zupełnie nie byłoby wiadomo bowiem, co jest nieruchomością ziemską i co jest w szczególności nieruchomością ziemską o charakterze rolniczym. *Ustawodawca więc niewątpliwie posłużył się tradycyjną terminologią, zastosowaną w przepisach prawa hipotecznego z 1818 r. (art. 162 ) rozróżniającą nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie*. Tu należy zauważyć, że terminologia z 1818 r. została powtórzona w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928. Artykuł 1 Uwaga 1 tegoż prawa stanowił, że tryb *zatwierdzania aktów, dotyczących przejścia lub obciążenia prawa własności na nieruchomości wiejskie obszaru do 60 dziesięcin ( 65,55 ha ) włącznie, i miejskie ( t. j. w miastach i miasteczkach ) do 20 000 złotych szacunkowych szacunku włącznie, o ile te*

*nieruchomości nie mają już uregulowanej hipoteki, - przewidziany jest niżej w art. 140a ustawy niniejszej. Podobnie do pojęcia „nieruchomość ziemska” odnosił się art. 140a: Wymienione w art. poprzednim akty, o ile dotyczą nieruchomości ziemskich do 60 dziesięcin ( 65,55 ha ) przestrzeni, lub miejskich do 20 000 złotych włącznie (...).* Artykuł 1 Uwaga 1 oraz art. 140a wyraźnie dokonują rozgraniczenia na nieruchomości ziemskie nazywane również wiejskie oraz miejskie ( t. j. w miastach i miasteczkach). Ponadto minister zauważył, że identyczne pojęcie nieruchomości ziemskiej zostało zresztą przyjęte w dekrete z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarach Ziem Odzyskanych byłego Wolnego Miasta Gdańska. w art. 1 tego dekretu jest mowa o „nieruchomościach ziemskich”, natomiast w art. 2 o „nieruchomościach”, bez przymiotnika ziemskie, położonych w granicach administracyjnych miast. Podobnie jak w przypadku dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, tu również ma miejsce przeciwstawienie nieruchomości ziemskich, nieruchomościom miejskim.

Dokonując analizy materiałów archiwalnych zawierających postępowania administracyjne toczące się w II połowie lat 40 XX wieku w sprawach dotyczących podlegania majątków pod przepisy dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej dokonano następujących ustaleń: podczas realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej w II połowie lat 40. XX wieku właściciele ziemscy korzystali z prawa do odwoływania się od decyzji administracyjnych i instancji (WUZ, później Urzędy Wojewódzkie) upaństwowiających ich nieruchomości; do II instancji, tj. MR i RR. Takie prawo gwarantowało im obowiązujące w tym czasie rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym. Odwołania właścicieli ziemskich najczęściej dotyczyły: niepodpadania nieruchomości miejskiej pod dekret; nieprzekraczania areału; braku zezwolenia władz ziemskich na przeniesienie własności nieruchomości ziemskiej; przejęcia zakładów przemysłowych znajdujących się w nieruchomości ziemskiej na podstawie dekretu o reformie rolnej; inwentarza żywego i martwego właścicieli i dzierżawców majątków ziemskich; braku ważności przedwojennego układu z wierzycielami.

Na potwierdzenie realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy zgodnie z ówczesnym prawem lub przynajmniej starania się o to przez władze Polski Ludowej, świadczą odwołania od decyzji wyłączających majątki spod dekretu i ich sposób załatwiania. Jako przykład w opracowaniu został podany przypadek nieruchomości ziemskiej Topolin – Zajęc. WUZ w Warszawie w lipcu 1945 r. orzekł, że nieruchomość ta o powierzchni 61,3 ha, z czego 49,9 ha użytków rolnych nie podlega parcelacji. Decyzja WUZ w Warszawie została, przypuszczalnie przez Wojewódzkiego Pełnomocnika do spraw reformy rolnej w Mińsku

Mazowieckim, zaskarżona do ministra R i RR, który po rozpatrzeniu sprawy, utrzymał w mocy decyzję WUZ w Warszawie.

W wyniku przeprowadzonych badań udało się udzielić odpowiedzi na postawione w wstępie pytanie badawcze: czy przyjęta przez MR i RR, definicja prawna „nieruchomości ziemskiej”, traktująca majątek ziemski, jako całość gruntu i zabudowań właściciela, w tym również parku i budynków mieszkalnych, była w tym czasie kwestionowana przez wywłaszczonych właścicieli ziemskich. w przebadanych zespołach archiwalnych brak jest jakichkolwiek odwołań ze strony byłych właścicieli ziemskich od decyzji przejęcia na skarb państwa nieruchomości ziemskich opierających się na kwestionowaniu przyjętej przez państwo jej definicji. Nie ma np. odwołań od przejęcie na potrzeby reformy rolnej np. jakiegokolwiek zespołu dworsko - parkowego lub pałacowego – parkowego, jako nie podpadających pod dekret PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. To daje uzasadnioną przesłankę do stwierdzenia, że przyjęta przez MR i RR definicja prawna „nieruchomości ziemskiej”, nie była w tym czasie kwestionowana przez wywłaszczonych właścicieli ziemskich.

Dzięki przeprowadzonym badaniom udało się ponadto ustalić, iż wywłaszczeni właściciele ziemscy w wyniku realizacji dekretu PKWN z 6 września o przeprowadzeniu reformy rolnej korzystali z art. 17 dekretu. Opierając się na nim ubiegali się o przyznanie przysługującego im samodzielnego gospodarstwa rolnego lub zaopatrzenia w wysokości uposażenia urzędnika państwowego VI grupy. z materiałów dotyczących woj. warszawskiego i krakowskiego nasuwają się następujące wnioski: wypłata miesięcznego uposażenia właścicielom wywłaszczonych majątków ziemskich wynikającego z art. 17 obejmowała okres od 1 marca 1945 r.; początkowa kwota uposażenia 1650 zł wzrastała wraz z upływem czasu i w 1948 r. wynosiła 3000 zł; do uposażenia dodatkowo doliczano dodatki rodzinne; podobnie wraz z upływem czasu wzrastała liczba pobierających uposażenie miesięczne. w woj. warszawskim w listopadzie 1948 r. (316 osób) w porównaniu do września 1946 r. ( 61 osób) liczba osób pobierających uposażenie wrosła aż pięciokrotnie. Brakuje jednak dokumentów, które w sposób definitywny potwierdzałyby otrzymanie przez byłych właścicieli ziemskich, w zamian za wywłaszczony majątek ziemski, samodzielnego gospodarstwa rolnego. Powodem takiej sytuacji może być to, iż przebadany materiał archiwalny dotyczył centralnej Polski, gdzie był głód ziemi i państwo nie było zainteresowane w udzielaniu takiej rekompensaty wywłaszczonym posiadaczom nieruchomości ziemskiej. Dlatego nie ma o nich informacji

w materiale źródłowym. Sytuacji, w których jako rekompensatę otrzymywano gospodarstwa rolne, należy szukać głównie za ziemiach zachodnich i północnych Polski.

Kończąc podsumowanie w tej kwestii należy zwrócić uwagę na dalsze losy ekwiwalentu powiązanego z pensją urzędnika państwowego VI grupy, którego otrzymywanie gwarantował art. 17 dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Ustawa o powszechnym zaopatrzeniu emerytalnym pracowników i ich rodzin z dnia 23 stycznia 1968 r. w artykule 99 podwyższa się najniższe renty i emerytury osobom, które je pobierały na podstawie *dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*.

Ustawa ze stycznia 1968 r. została uchylona ustawą o emeryturach i rentach pracowników i ich rodzin z dnia 24 grudnia 1982, którą zmieniono: Ustawą o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998. Po kolejnych zmianach: tekst jednolity z dnia 1 marca 2004 r.; tekst jednolity z dnia 26 sierpnia 2009 r.; tekst jednolity z dnia 15 października 2013.

Z tego wynika, że byli właściciele ziemscy, którzy otrzymali uposażenie miesięczne przysługujące im na podstawie art. 17 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej mogli je pobierać, aż do swojej śmierci. Jest to problem mało znany i wymaga dalszych badań.

### **Definicja nieruchomości ziemskiej w aktach prawnych i orzecznictwie sądowym 20-lecia międzywojennego (Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej); Orzeczenia Sądu Najwyższego)**

Na podstawie przeprowadzonych badań nasuwają się następujące wnioski:

Dla definiowania pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w II RP kluczowym aktem prawnym jest rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r. regulujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Należy zauważyć, że rozporządzenie to obowiązywało w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i swoją moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest dniem wejścia w życie dekretu o obrocie nieruchomościami rolnymi - wtedy również zastąpiono pojęcie „nieruchomość ziemska” nowym pojęciem „nieruchomość rolna”.

Do nieruchomości ziemskiej odnoszą się dwa artykuły rozporządzenia tymczasowego.

Zgodnie z art. 1 wrześniowego rozporządzenia *Umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości ziemskich wymagają dla swej ważności poprzedniego zezwolenia władzy państwowej.*

Ustawodawca nie precyzuje dokładnie co rozumie pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, oprócz przeciwstawienia jej nieruchomości rustykalnej. w celu zbadania, czy i jaka definicja nieruchomości ziemskiej funkcjonowała w prawie II Rzeczypospolitej zostały przeprowadzone badania orzecznictwa sądowego 20-lecia międzywojennego, podręczników, komentarzy i innych prac z zakresu prawa rolnego, które mogłyby się odnosić do wyżej wymienionego rozporządzenia z 1 września.

### **Rozporządzenie wykonawcze z 12 września 1919 r.**

Na podstawie art. 11 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. wydane zostały 12 września 1919 r. przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości przepisy wykonawcze do stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r. Przepisy te w art. 1 określały, co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej”, że jest to nieruchomość położona poza obrębem miast, *z wyłączeniem nieruchomości znajdujących się w rękach drobnych rolników, letnisk, willi podmiejskich, koloni robotniczych, urzędniczych itp..*

Do przepisów art. 1 cytowanych powyżej, odnieśli się współcześni prawnicy. Maciej Kaliński w artykule, „Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2000 r. IV SA 2528/98”. w opinii Kalińskiego przepisy art. 1 rozporządzenia z 12 września 1919 r. wydanego przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości w kwestii stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r. określającego, co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej”, nie są ważne, gdyż zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r., jako ogłoszone nie w Dzienniku Ustaw, a jedynie w Monitorze Polskim, nie mają mocy powszechnej dla obywateli Państwa, a to ze względu na wymagania zawarte w ustawie z 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw. Orzeczenie Sądu Najwyższego mówi, że ogłoszenie rozporządzeń rządu *w Monitorze Polskim lub w Dziennikach Urzędowych poszczególnych ministerstw nadaje im moc obowiązującą o tyle, o ile rozporządzenia te normują organizację lub tryb postępowania władz lub urzędów powołanych do wykonania ustawy, nie mają jednak prawa wprowadzać nowych norm, obowiązujących obywateli Państwa.*

Na podstawie poczynionych badań naukowych nad definicją nieruchomości ziemskiej w prawie II Rzeczypospolitej trudno się zgodzić z takim stanowiskiem

Po pierwsze trudno tu mówić o wprowadzaniu nowych norm w stosunku do definicji nieruchomości ziemskiej z następujących powodów:

W Królestwie Polskim według wybitnego znawcy prawa hipotecznego w II RP, Jakuba Glass w obrębie tego oddzielnego ustawodawstwa cywilnego, najbardziej rodzimą była polska ustawa hipoteczna z 1818 r.

Ustawa hipoteczna z 1818 r. była dobrze przemyślaną i odpowiednią dla większej własności ziemskiej oraz 8 miast wojewódzkich (art. 162). Opierała się na systemie oddzielnej księgi hipotecznej dla każdej nieruchomości. Akty były sporządzane w samej księdze, co upraszczało kwestię pierwszeństwa.

Dla naszych rozważań bardzo ważny okazał się art. 162 prawa hipotecznego z 1818 r. Dokonuje on rozróżnienia na nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie. Artykuł 162 prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r. stanowił „Przepisy prawa niniejszego ściąają się tylko do nieruchomości i hipotek ziemskich, tudzież miast, w których zasiada sąd okręgowy”. Ma tu miejsce przeciwstawienie nieruchomości ziemskich, nieruchomościom miejskim.

Terminologia z 1818 r. została powtórzona w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928 r.

Z powyższych rozważań wynika, iż w świetle prawa hipotecznego obowiązującego w Królestwie Polskim, nieruchomością ziemską był majątek ziemski, jako całość gruntu i zabudowań właściciela, który znajdował się poza granicami administracyjnymi miasta.

W podobny sposób nieruchomość ziemską definiuje rozporządzenie cesarskie z 9 sierpnia 1915 r. (Dziennik Ustaw państwa austr. 1915, nr 234). Głównym celem rozporządzenia była ochrona stanu posiadania gruntów w rękach włościan. z przepisów rozporządzenia wynika, że rozporządzenie cesarskie rozróżnia grunta na: położone poza granicami miast, w tym rustykalne i wpisane do księgi gruntowej dla większej własności (nieruchomości ziemskie); kolejowe; górnicze; grunta leżące w granicach administracyjnych miast.

**Orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszące się do przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r.**



Dla pełnego wyjaśnienia w jaki sposób sądownictwo polskie w II RP postrzegało przepisy wykonawcze z 12 września 1919 r. badaniom zostały poddane orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszące się do tychże przepisów.

W kwestii mocy przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. do rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r. Sąd Najwyższy wypowiedział w orzeczeniu w sprawie Elizy Chomiczowej w przedmiocie przeniesienia prawa własności maj. „Sterpejki”.

Sąd Najwyższy zauważył, że zgodnie z ustawą z 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej rozporządzenia rządu ogłoszone w *Monitorze Polskim lub dziennikach Urzędowych poszczególnych Ministerstw nadaje im moc obowiązującą o tyle, o ile rozporządzenia te normują organizację lub tryb postępowania władz i urzędów, powołanych do wykonania ustawy, nie mają jednak prawa wprowadzać nowych norm, obowiązujących obywateli Państwa. Następnie Sąd Najwyższy uznał, że przepisy wykonawcze do rozporządzenia z dnia 1 września 1919 r. zezwalające na zaskarżenie jedynie decyzji odmownych, wprowadzają ograniczenie, nie przewidziane ani w art. 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., ani w przepisach tymczasowych o Urzędach Ziemskich z dnia 11 października 1918 r. (D. P. nr 11 poz. 22) na których podstawie strony mogły zaskarżać decyzję urzędów ziemskich w chwili wydania rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 roku (art. 58), ani wreszcie w ustawie z dnia 6 lipca 1920 r. o organizacji Urzędów Ziemskich (dz. U. nr 70 poz. 461 art. 20).*

Określenie w przepisach wykonawczych z 12 września 1919 r. do rozporządzenia z 1 września 1919 r., co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej z pewnością nie jest wprowadzeniem nowej normy, gdyż to już funkcjonowało, chociażby w prawie hipotecznym z 1818 r.

Znamiennym jest orzeczenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie, który z 13 marca 1924 r., kierując się rozporządzeniem tymczasowym Rady Ministrów z 1 września 1919 r. i przepisami wykonawczymi do tego rozporządzenia oraz ustawą z 11 sierpnia 1923 r. (Dz. U. poz. 706) odmówił udzielenia zezwolenia na przeniesienie prawa własności sprzedanych małżonkom W. parcel, ponieważ małżonkowie nie mieli kwalifikacji do nabycia tej działki.

Podobnie i Sąd Najwyższy przez cały okres II RP w żaden sposób nie podważał moc obowiązująca przepisów wykonawczych z dnia 12 września 1919 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich z dnia 1 września 1919 r., ogłoszonym w *Monitorze Polskim*,

a jedynie w niektórych przypadkach nie akceptował pojedynczych jego przepisów, ale nigdy art. 1 mówiącego co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej. Jak zostało przedstawione już w opracowaniu, Sąd Najwyższy w podejmowaniu decyzji często opierał się na przepisach wykonawczych z 12 września 1919 r. i nie kwestionował ich powszechności obowiązywania.

Sąd Najwyższy 3 listopada 1933 r. uznał, że na przewłaszczenie nieruchomości ziemskich wszelkiego rodzaju wymagane było zezwolenie, bez względu na to, czy stanowiły one obszar rolny czy też leśny. Następnie zaznaczył, iż pod pojęciem gruntów włościańskich, zwolnionych według przepisów art. 2 rozporządzenia z 1 września 1919 r. z pod ograniczeń obrotu ziemią, należało rozumieć, nie te nieruchomości, które zostały wpisane do ksiąg gruntowych, tzw. rustykalnych, ale takie, których obszar, zgodnie z ustawą o wykonaniu z 15 lipca 1920 r. i uchwały Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919 r. nie przekraczał 23 ha, czyli 40 mórg, a według art. 50 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z 28 grudnia 1925 r. tylko najwyżej 20 ha.

### **3. Rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 27 maja 1921 r.**

Kolejnym argumentem, iż co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, określa art. 1 rozporządzenia z 12 września 1919 i że takie zdefiniowanie ma moc powszechną dla całej Polski, stanowi rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z 27 maja 1921 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze województw nowogrodzkiego, poleskiego i wołyńskiego oraz powiatów grodzieńskiego, białostockiego, białowieskiego i wołkowyjskiego województwa białostockiego. Rozporządzenie z 27 maja 1921 r. w następująco precyzowało, co należało rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej:

*§ 1. Za nieruchomości ziemskie, w rozumieniu rozporządzenia tymczasowego z dn. 1 września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami miast i miasteczek.*

*Nieruchomości, nie mające charakteru użytków rolnych, jak istniejące wille, letniska, zakłady lecznicze, fabryki, kolonie robotnicze, urzędnicze, położone przy stacjach kolejowych itp. nie*

*są nieruchomościami w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 1 września 1919 r., normującego przenoszenie nieruchomości ziemskich.*

Mamy tutaj do czynienia z powtórzeniem przepisów art. 1 rozporządzenia z 12 września. Jest to zrozumiałe, gdyż rozporządzenie z 12 września 1919 r. nie mogło objąć ziem przyłączonych do Polski na podstawie pokoju i rozejmu podpisanego 12 października 1921 r. w Rydze.

### **Stanowisko prof. Władysława Jaworskiego**

Prof. Jaworski należy do najwybitniejszych znawcy prawa agrarnego w Polsce, autor między innymi: *Prawo hipoteczne. Tom III. Reforma rolna*, Kraków 1926; *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa 1928. w *Projekcie kodeksu agrarnego* odniósł się do rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r., do rozporządzenia wykonawczego z 12 września 1919 r. oraz rozporządzenia cesarskiego z 1915 r. w kontekście wejścia w życie grudniowej ustawy z 1925 r. Prof. Władysław Jaworski oraz dr Leon Oberlender byli głęboko przekonani, iż *Należy przyjąć, że całkowicie obowiązywać przestały przepisy wyk. do art. 3 od słów „parcelacyjny podział ziemi przez właściciela” do końca art. wobec postanowień art. 65 – 67 ust. grudniowej, do art. 4 od słów „Jeżeli rozchodzi się o parcelacyjny podział etc.” Do końca przedostatniego ustępu art. 4 i do art. 6... W tym też zakresie rozp. R. M. i rozp. wykonawcze obowiązują na ziemiach przyłączonych pokojem w Rydze (dz. U. Nr. 30 p. 178) i na ziemi Wileńskiej (Rozp. R. M. z 11/II 1924 r., Dz. U. Nr. 16 p. 153).*

Dla profesora Jaworskiego przepisy wykonawcze z dnia 12 września 1919 r. miały moc powszechną dla obywateli Państwa Polskiego, z wyłączeniem poczynionych przez niego zastrzeżeń, które jednak nie odnosiły się do definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej: *Do art. 1. Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1-go września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, należy uważać nieruchomości położone poza obrębem miast.* Jest to o tyle istotne, iż stanowisko Jaworskiego w tej kwestii pochodzi z 1928 r., czyli kilka lat po orzeczeniu Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r.

Kolejnym dowodem na traktowanie przepisów wykonawczych z dnia 12 września 1919 r., jako w pełni obowiązujących jest ich umieszczenie w *Prawie hipotecznym. Tom III. Reforma rolna* w dziale Tekst ustaw i rozporządzeń dotyczących obrotu ziemią, a wydanym w 1926 r.

## **Funkcjonowanie nieruchomości ziemskiej i gospodarka rolna w zespole pałacowo – parkowym na przykładzie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej**

Wilanowska nieruchomość ziemska była objęta jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów” i stanowiła nierozzerwalną całość organizacyjną i gospodarczą, w której można jednak wyróżnić kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej należał pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego pod nazwą gospodarstwo rolne tworzyły: gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły lasy wilanowskie i ogrody oraz sady wilanowskie - od 1936/37 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne (przede wszystkim gospodarcze) pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów stanowiący zorganizowaną jednostkę gospodarczą.

Bardzo istotnym źródłem wpływów w dziale „pałace, muzeum i parki” wilanowskiej nieruchomości ziemskiej była sprzedaż kwiatów i warzyw z ogrodu, działalność, mimo że prowadzona na terenie zespołu pałacowo – parkowego, o wybitnie rolniczym charakterze. Wpływy ze sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, warzyw i ich rozsad stanowiły od 20 – 30% dochodów tej części dóbr Wilanów. Za okres 1931/32 – 1937/38 r. łączna ich kwota wyniosła około 72 tys. zł, co stanowiło identyczny wynik, jaki zanotowano w tym czasie z działalności muzeum.

Ogród Wilanów zajmował teren na zapleczu Oranżerii, przy której znajdowały się inspekty z kwiatami, a na terenie pomiędzy Figiarnią a szpalerem, gdzie obecnie jest nieczynna fontanna, uprawiano pomidory. Produkcja ogrodnicza była tutaj także kontynuowana podczas okupacji niemieckiej. w szklarniach i inspektach uprawiano warzywa, kwiaty cięte i doniczkowe m. in. chryzantemy, fiołki alpejskie i pomidory. Również w części środkowej, po drugiej stronie dzisiejszej ulicy Stanisława Kostki, znajdowały się „ogródki” - tereny należące do ogrodu Wilanów, które wykorzystywano dla celów ogrodniczych zarówno w okresie międzywojennym, jak i podczas II wojny światowej. w pobliżu Domku Lanciego, na ogrodzonych gruntach uprawiano szparagi. w części wschodniej zespołu pałacowo – parkowego tereny ogrodu Wilanów były usytuowane pomiędzy budynkami Komisarii a Aresztem, gdzie znajdowała się szkółka, w której uprawiano między innymi róże.

Produkty z ogrodu Wilanów sprzedawano na miejscu jak i dostarczano do Warszawy, m. in. do Sklepów Wilanowskich, będących własnością Adama Branickiego. Wpływy ze sprzedaży były całkiem pokaźne, w maju 1937 r. za kwiaty cięte i doniczkowe oraz rozsady uzyskano ponad 2 tys. zł. Dochody z ogrodu Wilanów czerpano również w okresie zimowym. Za miesiąc styczeń 1938 r. ze sprzedaży z "ogrodu Wilanów" m. in. fiołków alpejskich, asparagusa, kalii i pieczarek wpłynęło ponad 1500 zł. z dokumentów wynika, iż pieniądze pochodzące ze sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, sadzonek roślin i warzyw zasilają rachunek „Park Wilanowski”. Podobnie należności za materiały i inne koszty związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej na terenie zespołu pałacowo - parkowego w Wilanowie regulowano z rachunku „Park Wilanowski”. Działalność "ogrodu Wilanów" nie byłaby możliwa bez zatrudniania pracowników stałych, a przy wzmożonych pracach sezonowych, pracowników najemnych. Lista płac ogrodu Wilanów z maja 1937 r. pokazuje wspólne zatrudnianie i opłacanie pracowników ogrodu Wilanów i parku Wilanów.

Przejawy gospodarki rolnej w zespole pałacowo – parkowym w Wilanowie nie ograniczały się jedynie do uprawy ogrodniczej. Zwrócenia szczególnej uwagi wymaga tutaj Jezioro Wilanowskie. Jezioro w parku było wydzierżawiane na rybołówstwo dzikie. Dzierżawcą była Natalia Kozłowska. z licznie zachowanych kwitów kasowych wynika, że Kozłowska przez wiele lat wykorzystywała Jezioro Wilanowskie do hodowli i sprzedaży ryb, w zamian płacąc czynsz dzierżawny wynoszący kwartalnie 120 zł. Była to stosunkowo duża kwota, skoro Obidzińscy dzierżawiący od Adama Branickiego folwark Powsin, za cały rok gospodarczy 1937/38 z 1 morgi dobrej jakości gruntów płacili około 20 zł czynszu dzierżawy. z tego wynika, że za opłatę dzierżawną Jeziora Wilanowskiego można było opłacić czynsz z 14 mórg dobrych gruntów. Hodowlę ryb na Jeziorze Wilanowskim przez Natalię Kozłowską potwierdzają także mieszkańcy Wilanowa. z jeziora w parku Wilanowskim, poza czynszem z rybołówstwa dzikiego, dodatkowym źródłem wpływów była sprzedaż lodu. w marcu 1938 r. było to 110 wozów za 187 zł. Uzyskane w ten sposób środki pieniężne wędrowały na rachunek gospodarstwa rolnego.

Ponadto zespół pałacowo – parkowy w Wilanowie był wykorzystywany rolniczo na wiele innych sposobów. Szczególną okazję ku temu stwarzały liczne łąki i polany. Na terenie parku wilanowskiego wypasano m.in. bydło pracowników pałacowych i parkowych. Prawo do wypasu oraz opieka nad bydłem, której koszty pokrywane były przez pracodawcę, stanowiła dodatkowe świadczenie na ich rzecz. Skalę wypasu bydła w parku obrazują zaksięgowane wynagrodzenia wynajmowanych do tego pracowników.

Pastwiska na terenie zespołu pałacowo – parkowego nie były wykorzystywane jedynie do wypasania krów pracowników pałacowych i parkowych, ale oddawano je także w dzierżawę. w zestawieniu dochodów ogrodu Wilanów za miesiąc maj 1938 r., wynika że wydzierżawione było kilka mórg łąk.

Kolejnymi miejscami wykorzystywanymi do działalności rolniczej w zespole pałacowo – parkowym w Wilanowie był ogródek pałacowy i ogródki pracownicze. Na lokalizację ogródków pracowniczych pewne światło rzucają wspomnienia mieszkańców Wilanowa. Według nich na terenie dzisiejszych garaży przy Ujeżdżalni ( zwanej wówczas „Reitszulą”) (dziś mieści się tam Muzeum Plakatu), był wydzielony wikliną teren, na którym znajdowały się „zagony”. Na kolejne miejsce usytuowania „zagonków” wskazują znajdujące się po drugiej stronie ulicy Stanisława Kostki grunta wokół budynku zamieszkiwanego przez Stanisława Żaboklickiego (dzisiejszej restauracji „Villa Nuova”). Należy również wspomnieć o hodowli dużej ilości drobiu na terenie zespołu pałacowo –parkowego. Świadczy o tym zatrudnianie do tego celu osobnego pracownika. w wykazie zatrudnienia na lipiec 1936 r. figuruje Tekla Kanabus jako dozorczyń drobiu.

Na zakończenie należy zauważyć, że na terenie zespołu pałacowo – parkowego, budynku kordegardy mieściły się biura majątku ziemskiego, a naprzeciwko była stajnia dla koni oraz wozownia, wykorzystywane nie tylko do celów osobistych właściciela, ale także przez ogród Wilanów. w biurach urzędowali pracownicy zarządu pałacu i parków, w tym także ogrodu Wilanów oraz łowiectwa. Ponadto „Kordegarda” służyła jako siedziba dla innych działów zarządu Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego związanych bezpośrednio z działalnością rolniczą. Rachunki za opłaty telefoniczne świadczą, że oprócz administracji gospodarstwa rolnego mieściły się tam także administracje Ogrodów Wilanowskich i Lasów Wilanowskich.

### **Park Natolin**

W skład majątku Natolin, oprócz ogrodów, wchodził również park. Obejmujący obszar o powierzchni ponad 100 ha, park Natolin nie służył wyłącznie celom rekreacyjnym i reprezentacyjnym, ale miał również charakter rolniczy. Na jego terenie miało miejsce wyrabianie drewna opałowego, które było następnie sprzedawane lub przekazywane do Wilanowa. Głównym odbiorcą drewna opałowego były dobra Wilanów. Osiągane wpływy z tytułu sprzedaży drewna w latach 1929/30, 1931/32 nie tylko równoważyły ponoszone koszty

z tytułu działalności gospodarczej parku Natolin, ale pozwalały nawet osiągać zyski sięgające kilku tysięcy złotych rocznie.

Wpływy płynące ze sprzedaży drewna opałowego nie stanowiły jednak najważniejszej pozycji wśród dochodów dóbr Wilanów, które pochodziły z majątku Natolin. w świetle dokumentów kasowych Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego część parku Natolin wraz z znajdującym się na jej terenie pałacem była wdzierżawiana Józefowi i Romanowi hr. Potockim. Tenuta za dzierżawę pałacu i parku w Natolinie w umowie dzierżawnej została określona na 15 tys. franków francuskich. Potoccy wpłaty dokonywali w złotych, w zależności od kursu francuskiej waluty. Pieniądze z tytułu opłaty dzierżawnej wpływało na konto gospodarstwa rolnego.

Przyczyną nieumieszczenia w bilansach pod pozycją park Natolin dochodów płynących z wdzierżawiania pałacu wraz z częścią parku, wynika z faktu, iż wszystkie wpływy z tytułu dzierżaw w dobrach Wilanów, niezależnie gdzie się znajdowały i czego dotyczyły, wpływały na konto gospodarstwa rolnego. Zyski osiągnane z dzierżaw stanowiły bardzo istotną pozycję dla działu gospodarstwo rolne. To między innymi dzięki nim, ten dział wilanowskiej nieruchomości ziemskiej mógł się pochwalić, tak dobrą rentownością. Należące do niego gospodarstwa rolne i mleczne w Wilanowie, a od kwietnia 1938 r. w Wolicy, przeważnie przynosiły straty lub wykazywały niewielki dochód.

Dochody z dzierżaw dzielono na pochodzące z dzierżaw folwarków, gruntów mniejszych, gruntów drobnych i z dzierżaw różnych. Wpłaty Potockich, jako nie związane z dzierżawą gruntów, należy przypuszczać, iż były odnotowywane jako dzierżawy różne. Jak ważne były wpływy z wdzierżawiania pałacu Potockim dla wysokości dochodów z dzierżaw świadczy fakt, iż w 1935/36 r. stanowiły one  $\frac{1}{4}$  całości dochodów z dzierżaw różnych oraz, że za dzierżawę w 1936/37 r. folwarku Powsin o powierzchni około 100 ha, należącego do wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, małżeństwo Obidzińskich zapłaciło czynsz dzierżawny w wysokości 5328 zł. Podkreślić należy, iż dochody z dzierżaw wchodzące do budżetu gospodarstwa rolnego Wilanów, obejmującego również majątek Natolin służyły ponoszeniu nakładów na prowadzoną gospodarkę rolną we wszystkich częściach dóbr.

Reasumując gospodarcze funkcjonowanie parku Natolin należy zauważyć, że ta część dóbr wilanowskich była wykorzystywana rolniczo na wiele innych sposobów. Funkcjonowanie ogrodów w parku Natolin potwierdza między innymi plan parku Natolin z roku 1947. Widnieją na nim „oranżerie” - duże szklarnie otoczone ogrodami warzywnymi o powierzchni ponad 1,5

ha oraz kilka budynków gospodarczych murowanych i drewnianych o dużych rozmiarach. Nieumieszczanie w bilansach pod pozycją park Natolin wpływów i wydatków związanych z działalnością ogrodów na terenie parku – utrzymania budynków gospodarczych i szklarni, zakupu nasion i rozsad, wpływów ze sprzedaży warzyw itp. - należy tłumaczyć tym, że podlegały one ogrodowi Natolin.

Ponadto zespół pałacowo – parkowy w Natolinie z licznymi łąkami o łącznej powierzchni około 5 ha i polanami stwarzał okazję do wypasania krów pracowników dóbr Wilanów jako części zapłaty za pracę oraz do wydzierżawiania łąk, jak to miało miejsce w przypadku parku wilanowskiego.

Niepodważalnym dowodem na istnienie ścisłych korelacji pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, są ordynaria i koszty ogólne do podziału. w ramach ordynarii np. do pracowników majątku Natolin trafiały płody rolne pochodzące z wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, a produkty wyprodukowane w ogrodzie Natolin „wydawano na potrzeby” dóbr Wilanów i ich pracowników, oczywiście odpłatnie. Podobnie przedstawiała się sprawa rozbijania kosztów ogólnych, określanych również jako „koszty administracyjne”, na rachunki poszczególnych działów. Park Wilanów i Natolin były obciążane przez Zarząd Pałaców i Gospodarstwa Rolnego za robociznę, zwłaszcza za pracę końmi, kosztami własnego utrzymania: opał – drewno, węgiel, energia elektryczna oraz wydatkami związanymi z utrzymaniem budynków, dróg, inwentarza martwego i żywego.

Reasumując, poczynione powyżej ustalenia odnoszące się do poszczególnych części majątku wilanowskiej nieruchomości ziemskiej pokazują iż pomiędzy nimi istniał wzajemny związek funkcjonalny o charakterze finansowym, księgowym i organizacyjnym.