

Opracowanie dotyczące pogłębionych badań nad definicją nieruchomości ziemskiej w prawie II Rzeczypospolitej (w ujęciu historycznym z uwzględnieniem orzecznictwa sądowego dwudziestolecia międzywojennego, podręczników, komentarzy i innych prac z zakresu prawa rolnego).

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

1. Podział na nieruchomości ziemskie i nieruchomości wiejskie (rustykalne)

Przed przystąpieniem do omawiania kwestii definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawie obowiązującym w II RP należy wspomnieć o przepisach rozporządzenia cesarskiego z 9 sierpnia 1915 r. (Dziennik Ustaw państwa austr. 1915, nr 234). Już po wojnie w Austrii zastąpione ustawą o obrocie ziemią z 13 grudnia 1919 r. (Dz. Ustaw P. 1919, nr 583), jak również ustawą kolonizacyjną z 31 maja 1919 r. (Dz. Ustaw z roku 1921, nr 688)¹. Paragraf 1 rozporządzenia cesarskiego stanowił: *(1)Podczas trwania wyjątkowych stosunków gospodarczych, spowodowanych przez wojnę, przenoszenie własności gruntu, przeznaczonego na gospodarstwo rolne lub leśne, przez czynność prawną między żyjącymi, dozwolone jest tylko za przyzwoleniem powołanej do rozstrzygania o tem komisji (par. 8). To samo się odnosi do wydzierżawiania gruntu na dłużej, niż dziesięć lat. (2) w razie odmówienia przyzwolenia, czynność prawna jest nieważna². Natomiast par. 4 mówił: Komisja winna pozwolić na przeniesienie własności lub wydzierżawienie, jeśli to nie sprzeciwia się interesowi publicznemu, polegającemu na utrzymaniu produktywnego stanu włościańskiego³. Głównym celem rozporządzenia była ochrona stanu posiadania gruntów w rękach włościan. Rozporządzenie odnosiło się wyłącznie do gruntów rustykalnych (wiejskich, chłopskich). Zgodnie z par. 2,*

¹ Ehrenzweig, *System des österreichischen Privatrechts*, tom I, część II, das Sachenrecht, 1923, s. 161.

² S. Wandycz, *Nieważność umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej bez uprzedniego zezwolenia urzędu ziemskiego*, Kraków 1924, s. 4.

³ Ibidem.

punkt 1 i 2 pozwolenia przewidziane rozporządzeniem nie były wymagane w stosunku do przenoszenia własności gruntu wpisanego do księgi gruntowej dla większej własności, księgi kolejowej lub górniczej oraz w stosunku do gruntu leżącego w okręgu miasta⁴. z wyżej przytoczonych przepisów 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.

Dla definiowania pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w II RP kluczowym aktem prawnym jest rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r. Wskutek uchwał Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919 r. regulujących zasady reformy rolnej oraz ustawy z 2 sierpnia 1919 r. upoważniającej rząd do wydania rozporządzenia normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich⁵ dnia 1 września ukazało się rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów regulujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich⁶.

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*. Natomiast art. 2 mówił, że *Nie wymagają zezwolenia, przewidzianego w art. 1, wypadki*

- a) *gdy chodzi o nieruchomość włościańską (rustykalną),*
- b) *gdy chodzi o działy spadkowe, spowodowane wypadkiem śmierci, zaszłym przed 1-szym stycznia 1919 r.,*
- c) *gdy przeniesienie prawa własności następuje w drodze sprzedaży przymusowej,*
- d) *gdy nieruchomość przechodzi na rzecz instytucji państwowych lub komunalnych i*
- e) *gdy podziału dokonywują instytucje państwowe lub przez Państwo upoważnione.*

W odniesieniu do wyżej przytoczonych artykułów pierwszy wniosek, który się nasuwa, to iż rozporządzenie z 1 września 1919 r. zachowuje podział na nieruchomości ziemskie i włościańskie (rustykalne), dokonany we wspomnianym rozporządzeniu cesarskim z 1915 r. Po drugie 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

⁴ Ibidem.

⁵ Dziennik Praw Państwa Polskiego (Dz. Pr. P. P.) 1919, nr 64, poz. 384.

⁶ Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. RP) 1919, nr 73, poz. 428.

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.

W środowisku prawniczym w Polsce międzywojennej oba te artykuły rozporządzenia wzbudziły ożywioną dyskusję. Po pierwsze były wątpliwości co do użycia słowa w art. 1 „poprzedniego” (zezwolenia). Zastanawiano się, *czy czynność prawna, której w chwili jej zdziałania brakło tego zezwolenia, jest ipso iure nieważna, a nieważność ta jest nieuleczalna, czy też przeciwnie, umowa taka może być konwalidowana, gdy państwowa władza udzieli zezwolenia ex post*⁷. Drugą bardzo istotną kwestią było, czy art. 2 punkt a rozporządzenia Rady Ministrów z września 1919 r., który mówił, że zezwolenie to nie jest wymagane w przypadku przeniesienia własności nieruchomości włościańskiej (rustykalnej) jest podstawą prawną do uczynienia różnicy pomiędzy nieruchomościami.

Wątpliwości co do artykułu 1 rozstrzygało orzeczenie Izby III Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1923 r., Rw. 3345/22⁸ w następujący sposób: *Umowy o przeniesieniu własności nieruchomości ziemskich, które w myśl art. 1 tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 września 1919, dz. U., nr 73, poz. 428, wymagają dla swej ważności poprzedniego zezwolenia Urzędu Ziemskiego, są nieważne i nie rodzą wiążącego zobowiązania stron, jeżeli zawarte zostały wprzód, zanim Urząd Ziemski udzielił swego zezwolenia*⁹. Sąd Najwyższy stanął stanowczo na stanowisku, że umowa z powodu braku *poprzedniego zezwolenia*, nie rodzi wiążącego zobowiązania stron.

Z interpretacją Sądu Najwyższego dotyczącą art. 1 rozporządzenia Rady Ministrów nie zgadzał się profesor Maurycy Allerhand. w swojej glossie do orzeczenia Sądu Najwyższego z 15 maja 1923 r., Rw. 3345/22 podnosił, że poruszona w powyższym orzeczeniu kwestia stała się aktualną po ogłoszeniu austriackiego rozporządzenia cesarskiego z 9 sierpnia 1915 r.¹⁰ w tej kwestii wyodrębniły się dwa przeciwstawne poglądy. Według pierwszego, zezwolenie Komisji Obrotu Ziemią było warunkiem ważności umowy. Zwolennicy drugiego natomiast byli przekonani, że *umowa w chwili zawarcia umowy wiąże strony, a odmówienie zezwolenia Komisji Obrotu Ziemią powoduje w następstwie mocy obowiązującej*¹¹. Ten drugi pogląd, do

⁷ S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 5.

⁸ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom II, 1924, nr 494, s. 411-412.

⁹ S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 5.

¹⁰ Allerhand, *Glossa do orzeczenia Sądu Najwyższego*, „Orzecznictwo Sądów Polskich”, tom 2, zesz. 9, nr 493, Warszawa 1924. S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 6-7.

¹¹ S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 6.

którego przychylił się Allerhand, przeważał również w judykaturze (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1921 r., Rw. 588/21¹²). Zdaniem profesora rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. nie zmieniało tego stanu rzeczy, a rozszerzało jedynie warunek zezwolenia na nieruchomości większe (nieruchomości ziemskie). Niemożliwym było, aby w stosunku do mniejszej posiadłości zezwolenie Komisji Obrotu Ziemią było warunkiem wpisu, a dla większej własności warunkiem umowy, ponieważ racja ustawy w obu przypadkach była ta sama, a różny wynik prowadził do sytuacji niewłaściwej¹³. Allerhand zwolennikom poglądu, że ważność umowy wymaga zezwolenia poprzedniego, replikował: *Interpretacja gramatyczna nie może jednak rozstrzygać przy ustawie nowej, pisanej naprędce i bez należytego rozważania skutków prawnych, tylko myśl ustawodawcza oraz istota rzeczy są miarodajne, a te prowadzą do wyniku, że obojętnym jest, czy zezwolenie uzyskano wprzód, czy też później*¹⁴.

Reasumując, Allerhand występował przeciwko uznaniu ipso iure umów o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskich za nieważne i nierodzące wiążącego zobowiązania się stron. Dla poparcia swojego stanowiska przedstawiał następujące argumenty: po ukazaniu się rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r., stan rzeczy nie uległ zmianie w stosunku do rozporządzenia cesarskiego z 9 września 1915 r. Niemożliwym było, aby w stosunku do mniejszych posiadłości zezwolenie było tylko warunkiem wpisu, a do większych warunkiem ważności umowy. Interpretacja gramatyczna nie mogła mieć w tym przypadku znaczenia¹⁵. Natomiast autor artykułu A. R. ponadto był zdania, że można było znaleźć prawnej podstawy do postawienia zasadniczej różnicy pomiędzy nieruchomościami ziemskimi a wiejskimi¹⁶.

Z poglądami tymi nie zgadzała się część prawników w II RP. w opracowaniu Seweryna Wandycza powstałym z seminarium profesora Stanisława Gołęba z uzupełnieniami dokonanymi przez starszego asystenta dra Jana Gwiazdomorskiego przedstawiono szereg uwag¹⁷. Za całkowicie błędne uznano stwierdzenie, że stan rzeczy wywołany rozporządzeniem cesarskim z 1915 r. nie uległ zmianie wraz z ukazaniem się tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów. Te dwa rozporządzenia powstały w różnych warunkach, różny był ich cel

¹² *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom I, 1922, nr 588, s. 507-508.

¹³ S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 6.

¹⁴ *Ibidem*, s. 7.

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ A. R., *Obrót nieruchomościami*, „Przegląd Notarialny” 1923, nr 5-6. S. Wandycz, *Nieważność ...*, s. 7.

¹⁷ S. Wandycz, *Nieważność ...*

i geneza. Za błędny został uznany pogląd, iż rozporządzenie Rady Ministrów rozszerzyło warunek na posiadłości większe. Zgodnie z par. 2 rozporządzenia cesarskiego, jego przepisy nie miały zastosowania do gruntów tabularnych, czyli dotyczyły jedynie gruntów wiejskich (rustykalnych). Natomiast tymczasowe rozporządzenie Rady Ministrów mówiło wyraźnie o nieruchomościach ziemskich, a z obowiązku posiadania zezwolenia zwalniało nieruchomości rustykalne¹⁸.

Kwestia stosunku obu tych rozporządzeń do siebie, była szeroko dyskutowana w ówczesnym środowisku prawniczym. w wspomnianym już opracowaniu Wandycza znajdujemy taką interpretację; *Jeżeli weźmie się pod uwagę art. 12 [tymczasowego rozporządzenie Rady Ministrów] nadający rozporządzeniu moc na terytorium całej Rzeczypospolitej, to w związku z zasadą: lex posteriori derogat priori – należałoby chyba wyciągnąć tę konsekwencję, że rozporządzenie Rady Min. Nie rozszerzyło zakresu, ale zupełnie przerzuciło punkt ciężkości całej sprawy*¹⁹. Podobnego zdania był prof. Zoll w *Prawie cywilnym w zarysie*, który uważał, że przepisy rozporządzenia cesarskiego z 1915 r. *straciły obecnie swoje dotychczasowe, przejściowe zresztą, znaczenie*, wobec postanowień o reformie rolnej²⁰. Trudno się tymi poglądami całkowicie zgodzić, jeżeli weźmiemy pod uwagę, że rozporządzeniem z 7 czerwca 1924 r. uchylony został tylko par. 14 rozporządzenia cesarskiego z 1915 r.²¹

O tym, iż zupełnie dostateczną podstawą prawną do uczynienia różnicy pomiędzy nieruchomościami ziemskimi i wiejskimi jest art. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z września 1919 r. świadczy art. 33 ustawy o organizacji urzędów ziemskich z 6 lipca 1929 r.²² Ustawodawca różnicę tą rozumiał i postanowienia cesarskiego rozporządzenia z 1915 r. utrzymał w mocy. Podobnie czynił to par. 50 rozporządzenia Ministra Reform Rolnych z dnia 12 marca 1924 r.²³, który do zatwierdzania umów o przeniesienie własności gruntów rustykalnych powoływał Powiatowe Urzędy Ziemskie²⁴. Natomiast w stosunku do własności ziemskiej (nieruchomości ziemskich) stosował się już art. 9 rozporządzenia Rady Ministrów

¹⁸ Ibidem, s. 8-9.

¹⁹ Ibidem, s. 9.

²⁰ Zoll, *Prawo cywilne w zarysie*, ..., s. 77, uwaga 2. S. Wandycz, *Nieważność* ..., s. 9.

²¹ Dz. U. RP 1924, nr 59, poz. 596.

²² Dz. U. RP. 1920, nr 70, poz. 461.

²³ Dz. U. RP 1924, nr 28, poz. 281.

²⁴ S. Wandycz, *Nieważność* ..., s. 12.

z 1919 r. *Udzielenie zezwoleń oraz inne czynności władzy państwowej, przewidziane w niniejszych przepisach, należą do okręgowych urzędów ziemskich*²⁵.

Natomiast w opinii profesora Władysław Jaworskiego rozporządzenie cesarskie z 1915 r. aż do ustawy z 28 grudnia 1925 r. zostało bezwarunkowo utrzymane w mocy, wraz z art. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r. Jaworski zastanawia się, czy i o ile rozporządzenie powyższe straciło moc obowiązującą wobec wydania ustawy grudniowej²⁶. Przyjmując, że ustawa grudniowa normowała wszelką parcelację, to należało przyjąć, że zgodnie z art. 97 ustawy grudniowej, wszystkie dotychczas obowiązujące przepisy o parcelacji utraciły moc obowiązującą. Jego zdaniem wątpliwości mogła budzić jedynie definicja parcelacji. *Czy jest parcelacją jednorazowy akt podziału? Czy mała własność może ulegać parcelacji?* w związku z tym, iż w ustawie grudniowej był brak rozróżnienia, to *musimy uważać za parcelację każdy choćby jednorazowy akt podziału nawet najmniejszego gruntu, byle był zgodny z przepisami ustawy grudniowej*²⁷.

Wobec powyższych przesłanek, wszelkie obowiązujące do tego momentu przepisy odnoszące się do parcelacji, w najszerszym słowa tego znaczeniu, przestały obowiązywać. w tym także przepisy rozporządzenia cesarskiego z 1915 r. i rozporządzeń wydanych na jego podstawie oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r., które dotyczyły podziału jakiegokolwiek gruntu. Natomiast w mocy pozostawały przepisy tych rozporządzeń odnoszące się do przeniesienia własności w całości. Na mocy ustawy grudniowej, później zaszła zmiana przez rozporządzenie z 19 listopada 1927 r.²⁸, które znosiło patent z 1915 r. w zupełności, czyli również i odnośnie do przenoszenia nieruchomości w całości²⁹.

W kwestii nieruchomości wiejskich wypowiedział się również Sąd Najwyższy. Izba III Sądu Najwyższego w orzeczeniu z dnia 27 września 1921 r., Rw. 588/21³⁰, stanęła na stanowisku, że umowa o przeniesienie prawa własności nieruchomości wiejskiej, pomimo nie przedłożenia jej Komisji Obrotu Ziemią do zatwierdzenia, dla stron była obowiązująca. Orzeczenie dotyczyło odwołania od wyroków Sądu Powiatowego w Drohobyczu z 4 października 1920 r. oraz Sądu Okręgowego w Samborze z dnia 29 stycznia 1921 r.³¹ w marcu

²⁵ Dz. U. RP 1919, nr 73, poz. 428.

²⁶ W. Jaworski, *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa 1928, s. 122.

²⁷ *Ibidem*, s. 123.

²⁸ Dz. U. RP 1927, nr 107, poz. 907.

²⁹ W. Jaworski, *Projekt ...*, s. 123.

³⁰ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom I, 1922, nr 588, s. 507-508.

³¹ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom I, 1922, nr 588, s. 507-508.

1918 r. została zawarta umowa kupna sprzedaży parceli gruntowej lk.1253 gminy U. za cenę 850 K., która w całości została wypłacona. Początkowo kupujący wszedł w posiadanie ziemi, poczym wkrótce sprzedający wdarł się w posiadanie już sprzedanego gruntu i użytkował go. Od tej sytuacji odwołał się kupujący do wyżej wymienionego Sądu Powiatowego i Okręgowego, z żądaniem wydania orzeczenia, że pozwany winien mu oddać w posiadanie tę parcelę gruntową. Sąd Powiatowy w Drohobyczu oddalił wyrokiem z 4 października 1920 r. żądanie powoda, przychylając się do argumentacji pozwanego. Pozwany zarzucał, że powodowi było brak prawnego tytułu do oddania w posiadanie spornego gruntu, gdyż cała ta transakcja co do spornego gruntu, nie została zatwierdzona dotychczas przez Powiatową Komisję Obrotu Gruntami. Sąd Powiatowy zarzut ten przyjął jako słuszny i stwierdził, że *Wedle brzmienia par. 1 i 2 rozporządzenia z 9 sierpnia 1915, nr 234 D. p. p.³² przeniesienie własności odnośnie gruntów do gruntów przeznaczonych pod kulturę rolną jest dopuszczalne tylko za zezwoleniem powołanej do rozstrzygnięcia tych kwestii Komisji Obrotu Ziemią i bez takiego zezwolenia Komisji interes prawny jest nieważny³³*. Powód odwołał się od decyzji Sądu Powiatowego w Drohobyczu do Sądu Okręgowego w Samborze. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 stycznia 1921 r. nie uwzględnił apelacji powoda i zatwierdził wcześniejszy wyrok. w związku z tym, powód złożył rewizję do Sądu Najwyższego. Sąd Najwyższy rewizję uznał za uzasadnioną, gdyż: *Ocena prawna sprawy przez Sądy niższe jest bowiem mylną. Oba Sądy niższe wychodzą z tego prawnego zapatrywania, że umowa kupna sprzedaży, zawarta między stronami, treścią której pozwany sprzedał powodowi sporną parcelę, dla braku zezwolenia przez Komisję dla obrotu ziemią jest po myśli § 1 rozp. z 9 sierpnia 1915 nr 234 Dz. p. p. nieważną. Przepis § 1 tego rozporządzenia mający wedle §§ 4 i 6 na celu zapobieżenie spekulacyjnemu obrotowi gruntami i utrzymanie zdrowego ekonomicznie stanu włościańskiego, nie mówi jednak o takim poprzednim zezwoleniu Komisji dla obrotu ziemią, jako warunku ważności samego aktu umownego, lecz czyni od takiego zezwolenia zależnym dopiero przeniesienie własności (§ 12 rozp.)³⁴*. Zgodnie z par. 12 rozporządzenia cesarskiego z sierpnia 1915 r. wpisu hipotecznego należało odmówić, jeżeli do podania nie dołączono pisemnego zezwolenia Komisji na przeniesienie prawa własności³⁵. Według Sądu Najwyższego, należy to interpretować w ten sposób, że *jeżeli zgody odmówiono, akt prawny jest nieważny tak, że wskutek takiej odmowy umowa zawarta poprzednio, staje się ex post,*

³² Dziennik Ustaw państwa austr. 1915, nr 234.

³³ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom I, 1922, nr 588, s. 507.

³⁴ *Ibidem*, s. 508.

³⁵ Dziennik Ustaw państwa austr. 1915, nr 234.

nieważna: kontrakt kupna sprzedaży przed decyzją Komisji dla obrotu ziemią sam dla siebie jest dla obu stron obowiązujący. Odmowa taka zatwierdzenia dotychczas nie nastąpiła³⁶.

Stosunek rozporządzenia cesarskiego z 1915 r. do rozporządzenia Rady Ministrów określa również wyrok NTA z 1 maja 1924 r. I. rej. 441/23 (Gaz. A. i P. P. nr 234 p. 1). Zgodnie z nim pojęcie nieruchomości ziemskiej z art. 1 tymczasowego rozporządzenia z 1 września 1919 r. w byłym zaborze austriackim nie było ograniczone do tzw. dóbr tabularnych, wpisanych do ksiąg gruntowych przy sądach okręgowych. z wyroku wynikałoby, że w Małopolsce w tym czasie obowiązywały oba rozporządzenia, chociaż jedno odnosiło się do posiadłości rustykalnych, a drugie te posiadłości właśnie wykluczało³⁷.

Skoro rozporządzenie Rady Ministrów z 1 września 1919 r. odnosiło się do nieruchomości ziemskich, a nie gruntów rustykalnych, a rozporządzenie cesarskie z 1915 r. zostało uchylone, to w Małopolsce nie było przepisu o przenoszeniu rustykalnych nieruchomości w całości. Brakowało również polskich (tj. przepisów Rzeczypospolitej Polskiej) przepisów o przenoszeniu gruntów rustykalnych w całości w byłym zaborze rosyjskim i pruskim. Stan na rok 1928 przedstawił się następująco³⁸:

- I. Przeniesienie gruntów w całości *inter vivos*.
 1. Byłych dominikalnych: rozporządzenie Rady Ministrów z 1 września 1919 r. w całej Polsce.
 2. Rustykalnych: Małopolska do chwili uchylenia cesarskiego rozporządzenia z 1915 r., w tym czasie nieunormowane; były Królestwo Polskie przepisy z 1891 r.; były zabór pruski rozporządzenie K. R. L. z 1919 r.
- II. Podział gruntów *inter vivo*. w opinii Jaworskiego unormowany dla całej Polski ustawą grudniową z 1925 r.

2. Rozporządzenie wykonawcze z 12 września 1919 r.

Na początku naszych rozważań należy zauważyć, że rozporządzenie tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, obowiązywało w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Rozporządzenie to moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest dniem wejścia w życie dekretu o obrocie nieruchomościami

³⁶ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, tom I, 1922, nr 588, s. 508.

³⁷ W. Jaworski, *Projekt ...*, s. 131.

³⁸ *Ibidem*, s. 142-143.

rolnymi - wtedy również zastąpiono pojęcie „nieruchomość ziemską” nowym pojęciem „nieruchomość rolna”. 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.³⁹ 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.⁴⁰.

Do przepisów art. 1 cytowanych powyżej, odniósł się Maciej Kaliński w artykule, „Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2000 r. IV SA 2528/98”⁴¹. 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 ważne⁴², gdyż zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r.⁴³, 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 Ustaw⁴⁴. 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*⁴⁵. Zdaniem Kalińskiego przepisy te mogą jednak nam służyć jako wskazówka, ale jedynie przy ustalaniu, jakie nieruchomości nie mogły podpadać pod art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Ustalenie, że dana nieruchomość nie była „nieruchomością ziemską” w rozumieniu przepisów z 12 września 1919

³⁹ Monitor Polski (MP) 1919, nr 206 z 13 września 1919 r.

⁴⁰ Ibidem. M. Kłusek, *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944 – 1950 wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, Kraków 2014, s. 17-18.

⁴¹ M. Kaliński, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2000 r. IV SA 2528/98*, „Rejent” 2001, nr 12, s. 124-129. Zob. również M. Kłusek, *Nieruchomości ziemskie...*, s. 16-19.

⁴² M. Kaliński, op. cit., s. 128.

⁴³ *Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922*, poz. 82, s. 157-158.

⁴⁴ Dz. U. RP 1919, nr 66, poz. 400.

⁴⁵ *Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922*, poz. 82, s. 158.

r. wyłącza ją z zakresu stosowania art. 2 ust. 1 lit. e. Natomiast stwierdzenie, że *była nieruchomością ziemską w rozumieniu przepisów z dnia 12.09. 1919 r. nie oznacza jeszcze, że podlegała działaniu dekretu, gdyż jej przeznaczenie mogło nie mieścić się w celach określonych w art. 1. ust. 2 lit. a i b dekretu*⁴⁶.

Na podstawie poczynionych badań naukowych nad definicją nieruchomości ziemskiej w prawie II Rzeczypospolitej trudno się zgodzić ze stanowiskiem Macieja Kalińskiego, zawartym w artykule, „Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2000 r. IV SA 2528/98”, przemawiają za tym przedstawione poniżej w punktach ustalenia

2.1 Stanowisko prof. Władysława Jaworskiego

Według Jaworskiego rozporządzenie tymczasowe z 1 września 1919 r., podobnie jak rozporządzenie cesarskie z 1915 r. po wyjściu grudniowej ustawy z 1925 r. obowiązywało w przypadku przeniesienia gruntu w całości. Jak wynika z istoty rzeczy to samo się odnosiło do rozporządzenia wykonawczego z 12 września 1919 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)*⁴⁷. z tego wynika, że w opinii najwybitniejszego znawcy prawa agrarnego w Polsce międzywojennej prof. Władysława Jaworskiego⁴⁸ ówczesnych wybitnych prawników, prawnie obowiązującym były przepisy wykonawcze do art. 1 tymczasowego rozporządzenia z 1 września 1919 r., zawarte w rozporządzeniu wykonawczym z 12 września 1919 r: *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*⁴⁹.

⁴⁶ M. Kaliński, op. cit., s. 128.

⁴⁷ W. Jaworski, *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa 1928, s. 123.

⁴⁸ Prof. Władysław Lepold Jaworski jest autorem wielu opracowań dotyczących prawa agrarnego: W. Jaworski, *Prawo hipoteczne. Tom III. Reforma rolna*, Kraków 1926; W. Jaworski, *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa 1928.

⁴⁹ M.P. 1919, nr 206.

Pozycja Prof. Jaworskiego, jako najwybitniejszego znawcy prawa agrarnego w Polsce międzywojennej, z pewnością nie może być kwestionowane. Dla profesora Jaworskiego przepisy wykonawcze z dnia 12 września 1919 r. miały moc powszechną dla obywateli Państwa Polskiego, z wyłączeniem poczynionych przez niego powyżej zastrzeżeń, które jednak nie odnosiły się do definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej. 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.⁵⁰

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 ziemią⁵¹.

2.2 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 również orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszące się do tychże przepisów.

Na mocy aktu urzędowego z 28 grudnia 1920 r. Natalia Hagemestrowa, wdowa po zmarłym Eugeniuszu Hagemestrze oraz córka zmarłego, Natalia Hagemestrowa przyrzekły sprzedać Józefowi i Bolesławowi Dunin Mieczyskim pozostały po Eugeniuszu Hagemestrze majątek Łoniewo o pow. ponad 300 mórg⁵². Okręgowa Komisja Ziemska w styczniu 1921 r. oraz Główna Komisja Ziemska w marcu 1921 r. odmówiły Mieczyskim zezwolenia na nabycie majątku Łoniewo. Główna Komisja Ziemska, za jeden z powodów odmowy uznała, iż *przeniesienie własności Łoniewa na Mieczyskich przeczyłoby zasadom art. 3 tymcz. rozp. Rady Ministrów z dnia 1 – go września 1919 r. i przepisom wykonawczym do tegoż rozp., ogłoszonym w nr 206 z roku 1919 Monitora Polskiego*⁵³. Artykuł 3 stanowił: *Władze państwowe zezwolenia odmówią, gdyby przeniesienie prawa własności nieruchomości lub jej części uniemożliwiało lub ograniczało zastosowanie zasad reformy rolnej, uchwalonych przez Sejm Ustawodawczy w dniu 10 lipca 1919 r.*⁵⁴ Pełnomocnik braci Mieczyskich wniósł do Sądu Najwyższego o uchylenie orzeczenia Głównej Komisji Ziemskiej. Sąd po rozpatrzeniu sprawy

⁵⁰ *Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922*, poz. 82, s. 157-158.

⁵¹ W. Jaworski, *Prawo hipoteczne. Tom III. Reforma Rolna*, Kraków 1926, s. 39-44.

⁵² *Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 139.

⁵³ *Ibidem*, s. 140.

⁵⁴ Dz. U. RP 1919, nr 73, poz. 428.

wydał 2 października 1922 r. orzeczenie (akta S. N. I. C. 170/22 r.)⁵⁵, w którym uchylił decyzję Głównej Komisji Ziemskiej w Warszawie z powodu obrazy art. 50 i 68 rozporządzenia wykonawczego z dnia 23 sierpnia 1920 roku do Ustawy z dnia 6 lipca 1920 roku o organizacji Urzędów Ziemskich (D. U. poz. 567)⁵⁶. Natomiast w żaden sposób nie podważa moc obowiązywania 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.

Kolejnym przykładem akceptowania przepisów wykonawczych przez Sąd Najwyższy jest jego orzeczenie z 2-16 października 1922 r. wydane w sprawie Szmula i Pessy małżonków Talmanów w przedmiocie wykupu dóbr Regnów na cele reformy rolnej (akta S. N. I. C. 179/22)⁵⁷. Na wniosek Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Warszawie, Okręgowa Komisja w Warszawie decyzją z 21 kwietnia 1920 r., w oparciu o p. 1 cz. 2 art. 1 ustawy z 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej, postanowiła wykupić przymusowo w całości dobra ziemskie Regnów w gminie Regnów w powiecie rawskim na cele związane z realizacją reformy rolnej⁵⁸. Decyzję Okręgowego Urzędu Ziemskiego podtrzymał Główny Urząd Ziemski. Pełnomocnik rodziny Talmanów wystąpił do Sądu Najwyższego o uchylenie decyzji Głównego Urzędu Ziemskiego. Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu: *Na zasadzie wydanego z mocą ustawy rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. umowy o przeniesieniu prawa własności nieruchomości ziemskiej wymagają dla swej ważności poprzedniego zezwolenia władzy państwowej; ani jednak w tym rozporządzeniu, ani w przepisach wykonawczych do tego rozporządzenia z dnia 12 września 1919 r., ogłoszonych jedynie w Monitorze Polskim, nie wskazano norm, określających sposób dokonywania przedwstępnych czynności przy parcelacji majątków ziemskich; na zasadzie więc powołanego rozporządzenia i przepisów wykonawczych właściciel nie był pozbawiony prawa rozpoczęcia tych czynności i oddawania parceli z mocy umów przedwstępnych w posiadanie nabywców, dozwolonego przez Kodeks Cywilny, o ile w przyrzeczeniu sprzedaży przeniesienie prawa własności uzależnione zostało od zezwolenia władz odnośnych*⁵⁹.

Na mocy umowy z 25 kwietnia 1921 r. Aleksander Toll, działając w imieniu i upoważnieniu swojej matki Adeli Toll, przyrzekł sprzedać Walentemu Pietrzakowi

⁵⁵ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 139-141.

⁵⁶ *Ibidem*, s. 141.

⁵⁷ *Ibidem*, s. 146-149.

⁵⁸ *Ibidem*, s. 147.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 148.

i Januszowi Dzierżawskiemu stanowiące własność Adeli Toll dobra „Stęplew” i „Gąsiory” w powiecie tureckim o powierzchni 1304 mórg i 265 prętów⁶⁰. Okręgowa Komisja Ziemska w Kaliszu w maju 1921 r. odmówiła udzielenia zezwolenia na przeniesienie własności tych dóbr na Pietrzaka i Dzierżawskiego na zasadzie art. 3 cz. 1 p. b przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. do rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r.⁶¹ Według postanowień art. 3 rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r. *Władze państwowe zezwolenia odmówią, gdyby przeniesienie prawa własności nieruchomości lub jej części uniemożliwiało lub ograniczało zastosowanie zasad reformy rolnej, uchwalonych przez Sejm Ustawodawczy w dniu 10 lipca 1919 r.*⁶² Natomiast zgodnie z przepisami wykonawczymi do art. 3 *Zezwolenie na przeniesienie prawa nieruchomości można udzielić, jeżeli wszystkie nieruchomości ziemskie, w obrębie jednej gminy położone, stanowiące własność jednej osoby, lub współwłasność kilku osób, przechodzą w całości w inne ręce, pod warunkiem, że nowonabywca:*

- a) jest krajowcem,
- b) posiada naukowe wykształcenie rolnicze, lub dotychczas zawodowo pracował w rolnictwie i
- c) zobowiązuje się prowadzić osobiście gospodarstwo na nabywanym obszarze⁶³.

Główna Komisja Ziemska skargę apelacyjną Pietrzaka i Dzierżawskiego od tej decyzji pozostawiła bez uwzględnienia. Decyzję swoją oparła na tym, iż Dzierżawski nie był zawodowym rolnikiem i posiadał jedynie wykształcenie techniczne, a Pietrzak zajmował się spekulacją. Rzecznicy Pietrzaka i Dzierżawskiego wnieśli skargę kasacyjną do Najwyższego Sądu o uchylenie decyzji Głównej Komisji Ziemskiej z powodu obrazu art. 44 i 50 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich⁶⁴ i art. 3 i 5 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r., art. 711 U. P. C oraz art. 815 KC⁶⁵.

Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu z 2 października 1922 r. w sprawie Walentego Pietrzaka i Janusza Dzierżawskiego w przedmiocie przeniesienia prawa własności dóbr

⁶⁰ Pręt – staropolska miara długości i powierzchni, której wielkość była lokalnie w różnych okresach odmienna. Jako miara powierzchni to: pręt koronny stanowił 1/30 morgi i wynosił 199,5 m², pręt nowopolski – około 186,6 m², pręt pruski (reński) stanowił 1/180 morgi i wynosił 14,2 m².

⁶¹ *Orzeczenie Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z 2 października 1922 r. w sprawie Walentego Pietrzaka i Janusza Dzierżawskiego w przedmiocie przeniesienia prawa własności dóbr „Stęplew i Gąsiory” (akta S. N. I. C. 172/22)*, w: *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 150-153

⁶² Dz. U. RP 1919, nr 73, poz. 428.

⁶³ MP 1919, nr 206.

⁶⁴ Dz. U. RP 1920, nr 85.

⁶⁵ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 151.

„Stęplew i Gąsiorzy” (akta S. N. I. C. 172/22) orzekł: Biorąc pod uwagę *rozbieżności osnowy przytoczonych art. 3 Rozp. Tymcz. Rady Min. i art. 3 cz. 1 p. b przep. wyk. powstaje pytanie o mocy prawnej powyższego przepisu wykonawczego w sprawie niniejszej; pytanie to należy rozstrzygnąć przecząco, przede wszystkim dlatego, że przepisy powyższe ogłoszone zostały w nr 206 Monitora Polskiego z 1919 r., podczas gdy w myśl art. 1 ustawy z 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw (Dz. Ust. nr 66 poz. 400) powszechnie obowiązujące rozporządzenia rządu, wydane na podstawie istniejących ustaw, winny być ogłaszane w Dzienniku Ustaw, a ponadto i dlatego, iż wszelkie przepisy wykonawcze mogą jedynie uzupełniać ustawy, lecz nie mogą zmieniać jej zasadniczo, lub być z nią z sprzeczności, władza bowiem wykonawcza nie jest uprawniona do zmiany ustawy⁶⁶. w opinii Sądu Najwyższego taki właśnie przypadek zachodził w tej sprawie. Przepis art. 3 cz. 1 p. b nie znajduje uzasadnienia w art. 3 Rozp. Tymcz. Rady Min., który powołuje się na uchwałę sejmową z d. 19 lipca 1919 r.⁶⁷ Zgodnie z art. 2 uchwały sejmowej właścicielami lub posiadaczami ziemi mogły być tylko osoby, które osobiście samodzielnie prowadziły gospodarstwo lub ich spadkobiercy. Sąd Najwyższy podkreślał, że uchwała powyższa nie zawiera żadnej wskazówki, jakie kwalifikacje winni posiadać nowonabywcy ziemi, następnie w myśl ogólnej zasady prawnej wszelkie przepisy ograniczające prawa obywateli należy tłumaczyć ściśle; skoro zaś ani uchwałą sejmową z 10 lipca 1919 r. ani Rozp. Tymcz. Rady Min., normujące przenoszenie własności nieruchomości, nie wymagają od nowonabywcy naukowego wykształcenia rolnego lub poprzedniej zawodowej pracy w rolnictwie, brak tych kwalifikacji nie może uzasadniać odmowy zezwolenia na przeniesienie prawa własności nieruchomości⁶⁸.*

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”⁶⁹. Główna Komisja Ziemska w lutym 1921 r. pozostawiła bez rozpoznania skargę Elizy Chomiczowej na decyzję Okręgowej Komisji Ziemskiej z czerwca 1920 r. zezwalającej Elizie Chomiczowej na sprzedaż całości majątku Sterpejki niepodzielnie, na tej zasadzie, że na mocy przepisów wykonawczych do art. 9 rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r. i art. 8 i 12 ustawy o organizacji Urzędów Ziemskich prawo do odwołania się do Głównej Komisji Ziemskiej przysługuje stronom tylko od orzeczeń odmownych⁷⁰. Artykuł 9 rozporządzenia z 1

⁶⁶ Ibidem, s. 151-152

⁶⁷ Ibidem, s. 152.

⁶⁸ Ibidem, s. 152.

⁶⁹ Ibidem, s. 157-158.

⁷⁰ Ibidem, s. 157.

września stanowił: *Udzielenie zezwoleń oraz inne czynności władzy państwowej, przewidziane w niniejszych przepisach, należą do okręgowych urzędów ziemskich, które w postępowaniu swem stosować się będą do „Przepisów Tymczasowych o Urzędach Ziemskich” z dnia 11 października 1918 r. (Dz. Praw № 11 poz. 22). Na podstawie tychże przepisów strony będą mogły zaskarżać decyzje urzędów ziemskich, powzięte na mocy niniejszego rozporządzenia⁷¹. Natomiast przepisy wykonawcze mówiły: *Do art. 9, 10, 11. Przeciw odmownemu orzeczeniu pierwszej instancji przysługuje stronom prawo odwołania się do ostatecznego orzeczenia Głównego Urzędu Ziemskiego w przeciągu 14 dni po doręczeniu orzeczenia pierwszej instancji⁷².**

Rzecznik Chomiczowej w kasacji żądał uchylenia decyzji Głównej Komisji Ziemskiej z powodu obrazy art. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r. i art. 8 lit. C z dnia 6 lipca 1920 r. o organizacji urzędów ziemskich⁷³.

Sąd Najwyższy zauważył, że zgodnie z ustawą z 31 lipca 1919 r. w sprawie wydawania Dziennika Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej⁷⁴ 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 Państwa⁷⁵. 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)⁷⁶.*

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

⁷¹ Dz. U. RP 1919, nr 73, poz. 428.

⁷² MP 1919, nr 206.

⁷³ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 157.

⁷⁴ Dz. U. RP. 1919, nr 66, poz. 406.

⁷⁵ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1922, s. 158.

⁷⁶ *Ibidem*, s. 158.

hipotecznym z 1818 r.

Kolejnym przykładem odniesienia się do przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. jest wyrok Izby Trzeciej Sądu Najwyższego z 10 maja 1921 r., Rw. 659/21⁷⁷. Strona powodowa domagała się uznania kontraktu kupna sprzedaży oraz dokonanego na jego podstawie wpisu tabularnego prawa własności za nieważne, gdyż przeniesienie własności nastąpiło bez zezwolenia właściwej władzy państwowej, czyli uznanie ich za nieważne głównie w myśl art. 1 i 8 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r.⁷⁸ Sąd Apelacyjny nie kwestionował przepisów wykonawczych do rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r., a wręcz przeciwnie opierał się na nich: *Według przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. do rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r., Dz. U. poz. 428, ogłoszonym w Monitorze nr 206, z 13 września 1919 r., jeżeli zezwolenie na podział ziemi ma zarazem zastąpić zezwolenie na odstąpienie tytułu własności nabywcom ziemi parcelowanego obszaru, należy te okoliczności wyraźnie zaznaczyć w zezwoleniu, z tym zastrzeżeniem, że dotyczy tylko nabywców imiennie wyszczególnionych w zatwierdzonym projekcie podziału*⁷⁹. w tej sprawie, również Sąd Najwyższy nie neguje prawomocności przepisów wykonawczych do rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r.⁸⁰

Sprawa przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. była również poruszana w orzeczeniu Izby Pierwszej Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r. (C 389/22)⁸¹. Zaskarżający decyzję Głównej Komisji Ziemskiej, podnosił, iż była ona niezgodna z zasadami reformy rolnej wyrażonymi w Uchwale Ustawodawczego z 10 lipca 1919 r., rozporządzeniem tymczasowym z 1 września 1919 r. normującym przenoszenie własności nieruchomości ziemskich oraz w przepisach wykonawczych z 12 września 1919 r. Sąd Najwyższy powyższe zarzuty uznał za bezpodstawne, nie dlatego, że przepisy wykonawcze nie mają mocy powszechnie obowiązującej, ale że *przepisy nie przewidują, w jakiej kolejności ma się odbywać parcelacja majątków*⁸².

Natomiast orzeczenie Izby Trzeciej Sądu Najwyższego z 12 grudnia 1922 r. Ag. 10/22/10⁸³ pomija milczeniem zaprzeczoną przez Izbę i Sąd Najwyższego na podstawie szczegółowego umotywowania (zob. orzeczenie z 2 października 1922 r. C. 172/22, OSP II nr

⁷⁷ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, Tom pierwszy, zeszyt 6, 1921-1922, 1922 (marzec), s. 314-319.

⁷⁸ *Ibidem*, s. 315.

⁷⁹ *Ibidem*, s. 317.

⁸⁰ *Ibidem*, s. 318.

⁸¹ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, Tom drugi, zeszyty 1-7, 1923, s. 1.

⁸² *Ibidem*.

⁸³ *Ibidem*, s. 51-52.

5) kwestię, czy przepis artykułu 3 lit. b przepisów wykonawczych z 12 września 1919 r. Monitor Polski nr 206/19 ma moc obowiązującą⁸⁴. Okręgowa Komisja Ziemska (OKZ) w Przemyślu odmówiła przewłaszczenia majątku tabularnego z powodu, że: cena była zbyt wygórowana, nabywcy nie dawali rękojmi, iż będą właściwie prowadzili gospodarstwo, sprzedawczyni nie wykazała w jaki sposób zostanie uwzględniona stała służba dworska. Główna Komisja Ziemska (GKZ) do której odwołano się od decyzji Okręgowej Komisji Ziemskiej miała jedynie wątpliwości co do kwalifikacji rolniczych apelanta, które uznała za wystarczające aby utrzymać w mocy decyzję OKZ. Decyzję GKZ nabywcy zaskarżyli do Sądu Najwyższego, z następującym uzasadnieniem: w myśl art. 3 rozporządzenia tymczasowego z 1 września 1919 r. zgodę na przewłaszczenie można było odmówić, *gdy przewłaszczenie nieruchomości lub jej części uniemożliwiałoby lub ograniczało zastosowanie zasad reformy rolnej, uchwalonej przez Sejm Ustawodawczy 10 lipca 1919 r.* Według skarżących przypadek taki tutaj nie zachodził⁸⁵. z taką opinią nie zgadzał się Sąd Najwyższy: *w myśl przepisów wykonawczych z 12/9 1919 r. do tegoż art. 3 powyższego rozp. tymcz. można udzielić zezwolenia na przewłaszczenie, jeżeli nowonabywca: a) jest krajowcem; b) posiada naukowe wykształcenie rolnicze, albo dotychczas zawodowo pracował w rolnictwie; c) zobowiązuje się prowadzić osobiście gospodarstwo na nabywanym obszarze*⁸⁶. Według Sądu Najwyższego po analizie materiału sądowego, nowonabywcy uczynili *zadość wymogom ad a) i c)*, natomiast analizy wymagało czy *nowonabywcy czynią zadość wymogowi ad b)*⁸⁷. Tu ewidentnie widać, że Sąd Najwyższy w podejmowaniu decyzji opiera się na przepisach wykonawczych i nie kwestionuje ich powszechności obowiązywania.

Na koniec należy wspomnieć o orzeczeniu 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 działki⁸⁸.

⁸⁴ Ibidem, s. 51.

⁸⁵ Ibidem.

⁸⁶ Ibidem.

⁸⁷ Ibidem.

⁸⁸ *Orzecznictwo Sądów Polskich*, Tom siódmy, 1928, s. 349.

2.3 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 białostockiego⁸⁹. Rozporządzenie to zostało wydane na zasadzie par. 7 rozporządzenia z 23 marca 1921 r., w przedmiocie rozciągnięcia rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września oraz ustawy z 6 lipca 1920 r. o organizacji Urzędów Ziemskich n. ziemie przyłączone do Polski na podstawie pokoju i rozejmu podpisanego 12 października w Rydze. 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 ziemskich⁹⁰. Rozporządzenie zdefiniowało również, co należy rozumieć za nieruchomości włościańską:

§ 2. Za nieruchomość włościańską, przewidzianą w art. 2 p. a) rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dn. 1 września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, należy uważać nieruchomość „nadziałową”, tj. otrzymaną na mocy manifestu cesarskiego z dn. 19 lutego 1861 r.⁹¹

⁸⁹ Dz. U. RP 1921, 52, poz. 325.

⁹⁰ Ibidem.

⁹¹ Ibidem.

3. Orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie rozróżnienia nieruchomości ziemskiej i miejskiej

Ewa, Czapczyńska, wdowa i opiekunka nieletniego syna Józefa, Stefan i Julian Czapczyńscy oraz ich siostra Emilia zamężna Zielińska wystąpili w 1922 r. do sądu o usunięcie małżeństwa Jan i Wiktorii Pluskwa z nieruchomości w Skaryszewie, nabytej przez zmarłego w 1919 r. spadkodawcę powodów Jana Czapczyńskiego na mocy wyroku adiudykacyjnego z 1 września 1906 r. w opinii powodów, małżeństwo Pluskwa nieruchomość tą posiadali bez tytułu prawnego i pomimo wielokrotnych żądań nie dali się usunąć z tej nieruchomości⁹². Pozwani w akcji wzajemnej żądali oddalenia powództwa wzajemnego oraz uznania ich za właścicieli spornej nieruchomości, argumentując, iż na mocy dwóch umów prywatnych w latach 1906 – 1907 nabyli tą nieruchomość i ją zabudowali. Początkowo Sąd Okręgowy w Radomiu uwzględnił akcję główną i oddalił akcję wzajemną, ale Sąd Apelacyjny w Lublinie w 1923 r. wyrok Sądu Okręgowego uchylił i uwzględnił akcję wzajemną, oddalając akcję główną. Rzecznik Czapczyńskich wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego⁹³.

Sąd Apelacyjny uznał pozwanych małżeństwo Pluskwa za właścicieli spornej nieruchomości na mocy ustawy z dnia 29 lipca 1919 r.⁹⁴ z założenia, że w momencie nabycia i objęcia przez nich tej nieruchomości była to nieruchomość ziemska. Wprawdzie osada Skaryszew została wyłączona z gminy wiejskiej rozporządzeniem Rady Ministrów, ale miało to miejsce dopiero w czerwcu 1922 r.⁹⁵ Sąd Apelacyjny, za bez znaczenia uznał również, że *sporna nieruchomość składała się z placu z ogródkiem warzywnym, na którym pozwani pobudowali domek i oborę...., ponieważ rzeczona ustawa nie wymaga, aby posiadacz ziemi zajmował się rolnictwem*⁹⁶.

Ustawa z 29 lipca 1919 r., jak wynika z art. 1 tej ustawy miała na względzie nieruchomości ziemskie. w przypadku, gdy nieruchomość w momencie nabycia należała do gminy wiejskiej, ustawa ta stosowała się do umów, dotyczących nabycia takich nieruchomości i niezakończonych aktem urzędowym. *Zamiarem bowiem ustawodawcy, jak przekonują pobudki prawodawcze, było zabezpieczenie rolników, którzy nabyli ziemię i niejednokrotnie nawet pobudowali się na niej, z czego wynika, iż pod rzezoną ustawę podpadają*

⁹² *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1925 (Pierwsze Półrocze), s. 58.

⁹³ *Ibidem*, s. 58.

⁹⁴ Dz. Pr. poz. 388.

⁹⁵ Dz. U. RP. 1922, nr 47, poz. 413.

⁹⁶ *Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1925 (Pierwsze Półrocze), s. 59.

*nieruchomości ziemskie, nie zajęte wyłącznie pod uprawę roli*⁹⁷.

Problem charakteru miejskiego nieruchomości ziemskiej poruszało orzeczenie Sądu Najwyższego z listopada 1927 r. w sprawie Skarbu Państwa przeciwko Teofilowi Orłowskiemu i innym o unieważnienie aktu sprzedaży (akta S. N. I. C. 1427/27 r.)⁹⁸. Prokuratoria Generalna w 1927 r. wystąpiła w imieniu Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Białymstoku przeciwko Teofilowi Orłowskiemu i innym o unieważnienie aktu z 9 stycznia 1919 r., na mocy którego Orłowscy z należących do nich we wsi Czyżewie Kościelne działki gruntu włościańskiego obszaru 7 mórg 140 prętów sprzedali Stanisławowi 7 mórg 35 prętów. Orłowscy pozostawiali sobie 105 prętów, co w opinii Prokuratorii Generalnej spowodowało rozdrobnienie osady włościańskiej wbrew art. 15 przepisów z 11 czerwca 1891 r. o trybie sprzedawania, wypuszczania w dzierżawę i oddawania w zastaw osad i gruntów włościańskich (Zb. Pr. i rozp. b. ces. ros. N 76, poz. 821)⁹⁹.

Sąd Apelacyjny zatwierdzając wyrok Sądu Okręgowego oddalił powództwo z założenia, że na pozostałych 105 prętach gruntu znajdował się dom dochodowy, zbudowany w sąsiedztwie osady Czyżew, posiadający charakter miejski i służący wynajmowaniu lokali mieszkańcom osady Czyżew. w związku z tym, według sądu sprzedawcy nie przeistoczyli charakteru prawnego gruntu pozostającego w ich posiadaniu i nie pogwałcili przepisów z 11 czerwca 1891 r.¹⁰⁰

Prokuratoria zarzut obrazy art. 15 przepisów z 11 czerwca 1891 r. argumentowała następująco: Na mocy art. 15 zabronione było pod nieważnością (art. 17) podział gruntów włościańskich na części mniejsze niż 6 mórg. Od tej zasady były wyjątki, gdy alienacja części mniejszej niż 6 mórg była konieczna dla budowy kolei, urządzania zarządów gminnych oraz na zaspokojenie innych potrzeb społecznych (art. 1, uwaga). Sąd Apelacyjny uznał, że wyeliminowanie z osady włościańskiej 105 prętów było usprawiedliwione potrzebami sąsiedniej osady Czyżew, którzy w domu wzniesionym na tych 105 prętach. mogli wynajmować lokale. Czyli mając na uwadze potrzeby społeczne miejscowej ludności, nie dopatrywał się w umowie sprzedaży zawartej przez Orłowskiego pogwałcenia przepisów z 1891 r.¹⁰¹

⁹⁷ Ibidem.

⁹⁸ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1927 (Drugie Półrocze), s. 91-92.

⁹⁹ Ibidem, s. 91.

¹⁰⁰ Ibidem.

¹⁰¹ Ibidem, s. 91-92.

Sąd Najwyższy skrytykował wykładnię Sądu Apelacyjnego. Wola osób prywatnych nie miała tutaj decydującego znaczenia. Wzniesienie domu dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie było wystarczającym powodem do zmiany charakteru prawnego gruntu i nie mogło powodować uchylenia ograniczeń prawnych, przywiązanych do tego gruntu. Do tego koniecznym było, podkreślał Sąd Najwyższy, zezwolenie odnośnej władzy państwowej, powołanej do decydowania o istnieniu potrzeby upoważniającej do zwolnienia od rzeczonych ograniczeń danego gruntu. Wcześniej władzą tą były urzędy włościańskie (art. 35 przepisów z 1891 r.), a po odzyskaniu niepodległości przez Polskę urzędy ziemskie (art. 35 ustawy z 6 lipca 1920 r., Dz. U. RP. 1920, nr 70, poz. 461; art. 35 ustawy z 11 sierpnia 1923 r., Dz. U. RP. 1923, nr 90, poz. 706). Ponadto na mocy ustawy z 20 maja 1921 r.(Dz. U. RP. 1920, nr 46, poz. 280) zniesienie ograniczeń mogło nastąpić wskutek włączenia gruntu włościańskiego do obrębu miast, ale należało to jedynie do kompetencji Rady Ministrów, orzekającej na wniosek ministra Spraw Wewnętrznych (ustawa z 20 lutego 1920 r., Dz. U. RP. 1920, nr 19, poz. 92). Wcześniej prawo zwolnienia od ograniczeń gruntów włościańskich ze względu na potrzeby miast lub osad należało ministrowi Spraw Wewnętrznych na wniosek urzędów włościańskich (art. 21 przepisów z 1891 r.)¹⁰².

O rozgraniczaniu przez Sąd Najwyższy w dwudziestoleciu międzywojennym nieruchomości na miejskie i ziemskie świadczy orzeczenie Sądu Najwyższego z 15 listopada 1927 r. w sprawie Arona – Szmula Kałuszynera przeciwko Rusińskiemu i innym o ziemię (akta S. N. I. C. 658/26 r.)¹⁰³ oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z marca 1929 r. w sprawie Edmunda Ż. z Józefem P. i innymi o uznanie umowy przyrzeczenia sprzedaży za przenoszącą prawo własności (akta S. N. I. C. 1989/28 r.)¹⁰⁴. w lutym 1924 r. Kałuszyner wytoczył sprawę o przeciwko Rusińskim i Ramusowej o własność działki gruntu we Włodzimierzu, na podstawie umowy przyrzeczenia sprzedaży z lutego 1920 r. Sąd Okręgowy w Łucku oddalił powództwo, wychodząc z założenia, że ustawa z 26 września 1922 r. (poz. 781) na jakiej opierał powództwo, przestała obowiązywać z dniem ogłoszenia 8 sierpnia 1924 r. ustawy z dnia 2 lipca 1924 r. (poz. 669), która nie ma zastosowania do nieruchomości miejskich¹⁰⁵.

Sąd Najwyższy zauważył w tej sprawie, że zgodnie z art. 7 ustawy z 2 lipca 1924 r., ustawa ta miała zastosowanie również do wszystkich spraw wszczętych w sądach przed jej

¹⁰² Ibidem, s. 92.

¹⁰³ Ibidem, s. 104.

¹⁰⁴ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1929 (Półrocze Pierwsze), s. 54-56.

¹⁰⁵ *Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Pierwszej (Cywilnej)*, rok 1927 (Drugie Półrocze), s. 104.

ogłoszeniem i równocześnie traciła moc obowiązującą między innymi ustawa z 26 września 1922 r. z artykułu 1 ustawy lipcowej wynikało, że miała ona zastosowanie wyłącznie do nieruchomości ziemskich. w związku z tym, Sąd Najwyższy za słuszną uznał odmowę Sądu Okręgowego zastosowania dobrodziejstwa ustawy lipcowej, gdyż spór toczył się o nieruchomość miejską¹⁰⁶.

II. Definicja nieruchomości ziemskiej w podręcznikach, komentarzach i innych pracach z zakresu prawa rolnego w 20-leciu międzywojennym

1. Projekt kodeksu agrarnego z 1929 r.

Minister Reform Rolnych Witold Staniewicz powołał do życia komisję Uporządkowania Ustawodawstwa Agrarnego, a jej przewodniczenie powierzył prof. Władysławowi Jaworskiemu¹⁰⁷. Wśród członków tej komisji znaleźli się między innymi: prof. Franciszek Bujak, Feliks Brodowski, A. Ohanowicz, L. Ludkiewicz, Al. Raczyński, H. Konic, W. Konderski. w *Materiałach do kodeksu agrarnego* opublikowane zostały między innymi opinie o projekcie prof. Jaworskiego, podkreślające jego pozycję jako znawcy prawa agrarnego. Prof. Stanisław Wróblewski tak ocenia autora projektu kodeksu agrarnego: *Pochodzi od uczonego, który na tym polu jest największą w Polsce powagą jako teoretyk zarówno prawa cywilnego, jak prawa administracyjnego i jako najgruntowniejszy znawca obowiązujących obecnie przepisów dla spraw agrarnych*¹⁰⁸

W części poświęconej obrotowi ziemią, kwestię tą tak charakteryzuje „*Obrót ziemią wedle projektu obejmuje przeniesienie prawa własności na posiadłości tak w całości, jak i w części. Przeniesienie prawa własności części jest jej podziałem. Podział ten można nazwać parcelacją, przy czym należy pamiętać, że parcelacja to każdy podział bez względu na częstotliwość, cel, rodzaj dzielonej nieruchomości*¹⁰⁹.

W projekcie kodeksu agrarnego art. 96 mówił, że każde przeniesienie *prawa własności na nieruchomościach, ktokolwiek byłby ich właścicielem i bez względu na to, czy przeniesienie następuje w części, czy w całości, winna być zawiadomiona właściwa państwowa władza*

¹⁰⁶ Ibidem.

¹⁰⁷ *Materiały do kodeksu agrarnego. Tom II*, Warszawa 1929, s. 5.

¹⁰⁸ Ibidem, s. 80.

¹⁰⁹ W. Jaworski, *Projekt kodeksu agrarnego*, Wydawnictwo Ministerstwa Reform Rolnych, Warszawa 1928, s. 117.

*agrarna*¹¹⁰. Zawiadamiającym był osoba, która miała legitymację prawną do wniesienia podania o wpis przeniesienia do ksiąg hipotecznych. Wpis do ksiąg gruntowych mógł być dokonany, jeżeli *zawiadomiona o akcie przeniesienia państwowa władza agrarna w ciągu czternastu dni od zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu, przez podanie go do wiadomości zawiadamiającej o przeniesieniu i właściwego sądu hipotecznego*¹¹¹.

2. Projekt ustawy hipotecznej dla drobnej własności ziemskiej z 1929 r.

Praca ta została złożona na konkurs na projekt ustawy nowelizującej obowiązujące w b. Królestwie Polskim i na Ziemiach Wschodnich ustawodawstwo hipoteczne w zastosowaniu do drobnej własności. Konkurs ogłosił w 1927 r. Wydział Ekonomiki Rolnej Drobnych Gospodarstw Wiejskich Państwowego Instytutu Naukowego Gospodarstwa Wiejskiego w Puławach. Praca Jakuba Glassa została nagrodzona¹¹².

Projektowana ustawa hipoteczna dla małej własności zachowywała wszystkie zasady ustawy hipotecznej z 1818 r., w kształcie, w jakim ona obowiązywała w byłym Królestwie Polskim oraz n terenie Ziem Wschodnich, wprowadzając następujące zasady natury formalnej¹¹³:

1. Akty dobrej woli miały być nadal sporządzane w księdze hipotecznej, ale przedstawiane miały być do ksiąg wieczystych.
2. Przedstawienie mogło mieć miejsce bądź przez złożenie osobiste, bądź przez przesłanie przy wniosku piśmiennym. Przedstawione czynności miały być wciągnięte do dziennika hipotecznego, którego numer miał być natychmiast zapisany na marginesie wykazu hipotecznego.
3. Notariusz mógł sporządzić czynność, dotyczącą praw hipotekowanych, dopiero po złożeniu mu dowodu, iż dana osoba figuruje w wykazie czystym wpisem.
4. Każda jednostka gospodarcza miała mieć swój wykaz hipoteczny. Niedopuszczalnym było łącznie w jednym wykazie nieruchomości, należących do różnych właścicieli.
5. W wykazie nie mogły być zastrzeżenia z każdej czynności. Zastrzeżenia miały być wpisywane do wykazu jedynie wraz z wydaniem przez sędziego decyzji zawieszającej i to na czas określony, po upływie którego zastrzeżenie zostawało skreślone.

¹¹⁰ Ibidem.

¹¹¹ Ibidem, s. 118.

¹¹² J. Glass, *Ustawa hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej. Projekt z uzasadnieniami*, Warszawa 1929, s. 5.

¹¹³ Ibidem.

6. Wydział hipoteczny miał decydować jednoosobowo, a nie kolegialnie.

Proces parcelacji majątków ziemskich trwający od kilkudziesięciu lat odbywał się w fatalnych warunkach hipotecznych. Działki z parcelacji majątków większych, które wszystkie bez wyjątku miały hipotekę okręgową, nie przenoszono do hipoteki powiatowej, lecz pozostawiano w hipotece okręgowej. Przy faktycznej niemożności założenia osobnej księgi hipotecznej dla każdej parceli kilkumorgowej, pomimo przepisu art. 15 ustawy, parcelanci pozostawali w jednej wspólnej księdze, która w ten sposób zazwyczaj tworzyła monstrum hipoteczne¹¹⁴. Glass proponował koncepcję jednej karty gruntowej dla każdej nieruchomości w ogólnej księdze wieczystej na pewien okrąg ziemski. Ta koncepcja była znana w hipotece niemieckiej (par. 3 ust. hip. z 1897 r.) i austriackiej (par. 1 i 2 ust. o ks. publ. z 1871 r.)¹¹⁵.

Projekt Glassa nie naruszał ustawy hipotecznej z 1818 r., która w założeniu była przeznaczona wyłącznie dla większej własności. Według Glassa ta ustawa hipoteczna pozostawała w *całej rozciągłości nietknięta*¹¹⁶, czyli dalej obowiązywała w dwudziestoleciu międzywojennym.

3. O umowach sprzedaży nieruchomości ziemskich na obszarze Sądów Apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie¹¹⁷.

Henryk Ekstein omówienie ustawy z 13 marca 1929 r. (poz. 246) o umowach i przyrzeczeniach sprzedaży nieruchomości ziemskich na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie rozpoczął od krótkiego przedstawienia jej genezy. Sejm Ustawodawczy uchwalił ustawę z dnia 29 lipca 1919 r. (Dz. Pr. poz. 388), która po utraceniu mocy obowiązującej została nieco w formie zmodyfikowanej wskrzeszona w ustawie z 26 września 1922 r. (Dz. U. RP poz. 826). Ustawa wrześniowa została zastąpiona ustawą z 2 lipca 1924 r. w przedmiocie umów sprzedaży lub przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości na terenie b. zaboru rosyjskiego¹¹⁸. Do tego należy jeszcze zaliczyć specjalną, później uchyloną ustawę z 26 września 1922 r. (poz. 781), która dotyczyła wyłącznie Kresów Wschodnich. Całość uzupełniała ustawa z 13 marca 1929 r. Ustawa marcowa obowiązywała na obszarze województwa białostockiego, kieleckiego, lubelskiego, łódzkiego, nowogrodzkiego,

¹¹⁴ Ibidem, s. 10.

¹¹⁵ Ibidem, s. 11.

¹¹⁶ Ibidem, s. 15.

¹¹⁷ H. Ekstein, *o umowach sprzedaży nieruchomości ziemskich na obszarze Sądów Apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie*, Warszawa 1930.

¹¹⁸ Dz. U. RP 1924, nr 69, poz. 669.

poleskiego, warszawskiego i wołyńskiego. Według Henryka Eksteina magistra prawa, jak wskazuje tytuł i artykuł 1 tejże ustawy, odnosi się ona do nieruchomości ziemskich, a więc bezwarunkowo nie odnosi się do nieruchomości miejskich, nawet tych które położone w granicach miast miały by służyć celom rolniczym¹¹⁹. Pod działanie ustawy miał nie podlegać np. plac w mieście, przeznaczony pod uprawę ziemiopłodów lub używany, jako ogród (orzeczenie z 28 stycznia 1925 r. OSP tom V nr 98), czyli bez względu na sposób użytkowania¹²⁰. Odnosząc się do nieruchomości ziemskich, wg Eksteina, *nie obejmuje wszakże ustawa wszystkich nieruchomości, położonych poza obrębem miast, lecz tylko takie, które służą celom rolniczym (orzeczenie z 3 stycznia 1927 r. S.N. 1/1927)*¹²¹. Jednak dalej Ekstein dodaje: *..nie można tutaj postawić wymogu, by odnośny grunt był wyłącznie zajęty pod uprawę roli – przeciwnie z dobrodziejstw ustawy będą korzystały i takie nieruchomości, na których ich nabywcy – rolnicy wnieśli zabudowania mieszkalne i gospodarcze (orzeczenie z 19 II 1925 OSP tom V nr 206)*¹²². Natomiast ustawie nie podlegała willa podmiejska lub teren przeznaczony pod fabrykę lub budynek o podobnym charakterze.

Do określenia charakteru ziemskiego czy też miejskiego spornej nieruchomości decydujące znaczenie miał moment wytoczenia powództwa. Wykonanie uprawnień wpływających z ustawy z marca 1929 r. nie stało na przeszkodzie, że po wniesieniu skargi powodowej, teren na którym znajdowała sporna się nieruchomość został wyłączony z gminy wiejskiej i przyłączony do miasta. Natomiast, jeżeli powództwo zostało wniesione już po przeprowadzeniu tegoż wyłączenia, to takie powództwo ulegało oddaleniu (orzeczenie z 19 lutego 1925 r. OSP tom V nr 206)¹²³.

Ekstein przy określaniu zakresu pojęcia nieruchomości ziemskiej zwraca uwagę na pewne niejasności w stosowaniu marcowej ustawy na terenie Kresów Wschodnich. Na tych ziemiach przed ustawą z 1924 r. przez pewien czas obowiązywała specjalna ustawa z 26 września 1922 r. w przedmiocie umów, dotyczących sprzedaży nieruchomości ziemskich i miejskich na obszarze Ziemi Wileńskiej, województw: nowogrodzkiego, poleskiego i wołyńskiego i powiatów: białostockiego, bielskiego sokólskiego, grodzieńskiego i wołkowyskiego województwa białostockiego, która dotyczyła zarówno nieruchomości

¹¹⁹ H. Ekstein, *o umowach ...*, s. 12.

¹²⁰ Ibidem, s. 13.

¹²¹ Ibidem, s. 14.

¹²² Ibidem.

¹²³ Ibidem, s. 14.

ziemskich jak i miejskich, czyli wszystkich obiektów nieruchomości, bez wyłączeń¹²⁴. Zgodnie z tą ustawą termin „nieruchomości ziemskiej” obejmował wszystkie nieruchomości znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta. Natomiast wg Eksteina, w *światle orzecznictwa do ustaw wcześniejszych obowiązujących w b. Kongresówce i późniejszej ustawy ogólnej wynika, iż pojęcie „nieruchomości ziemskie” ma zakres węższy, wyznaczony przez motywy ustawy, lecz w samej ustawie nieuwydatniony*¹²⁵. Jednak dalej autor przyznaje się do wątpliwości natury interpretacyjnej, mianowicie: *jeżeli się zważy, iż wszystkie interesujące nas tutaj ustawy nie używały stale jednolitej terminologii, wobec czego w stosunku do ustawy obecnej [z marca 1929 r.] i poprzedzającej ją ustawy z roku 1924 można postawić pytanie, czy istotnie, uchylając postanowienia ustawy kresowej, zwężyły one używane przez nią pojęcie nieruchomości ziemskich*¹²⁶. Ekstein szukając odpowiedzi na powyżej postawione pytanie, opierając się na tym, iż zamiarem ustawy z 1924 r. było dążenie do unifikacji ustawodawczej przepisów prawnych o umowach sprzedaży, dochodzi do wniosku, że *ustalona w judykaturze ścieśniająca interpretacja pojęcia „nieruchomości ziemskie” będzie mieć zastosowanie do wszystkich stosunków prawnych, regulowanie których stanowi przedmiot ustawy marcowej*¹²⁷. Reasumując, w stosowaniu ustawy marcowej na różnych obszarach byłego zaboru rosyjskiego, pojęciu „nieruchomości ziemskie” powinno się nadać identyczne treści.

4. Pozostałe prace

Na koniec należy wspomnieć o wydanym w 1932 r. podręcznik polityki agrarnej, tom I i II, autorstwa Zdzisława Ludkiewicza¹²⁸. Niestety tylko w małym stopniu porusza on problematykę obrotu ziemią i całkowicie pomija kwestię pojęcia nieruchomości ziemskiej.

Podobnie w publikacji *Prace ustawodawcze w zakresie rolnictwa 1920 – 1928 r.* znajdują się ustawy i rozporządzenia dotyczące: instytucji rolniczych, ochrony wytwórczości roślinnej, hodowli zwierząt, melioracji, szkolnictwa rolniczego, majątków państwowych, chowu koni, weterynarii, leśnictwa¹²⁹. Natomiast nie ma odnoszących się do obrotu ziemią, jak choćby tymczasowe rozporządzenie z 1 września 1919 r.

¹²⁴ Dz. U. RP 1922, nr 87, poz. 781.

¹²⁵ H. Ekstein, *o umowach ...*, s. 15.

¹²⁶ Ibidem.

¹²⁷ Ibidem, s. 16.

¹²⁸ Z. Ludkiewicz, *Podręcznik polityki agrarnej. Tom I i II*, Warszawa 1932.

¹²⁹ *Prace ustawodawcze w zakresie rolnictwa 1920 – 1928*, Warszawa 1929.

Wnioski

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”.

Z analizy materiałów źródłowych wynika, że rozporządzenie z 1 września 1919 r. zachowało podział na nieruchomości ziemskie i włościąnskie (rustykalne), dokonany w rozporządzeniu cesarskim z 9 sierpnia 1915 r. Niestety ustawodawca nie sprecyzował dokładnie co rozumie pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, oprócz przeciwstawienia jej nieruchomości rustykalnej. w tym celu na podstawie art. 11 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. zostało wydane 12 września 1919 r. rozporządzenie Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości zawierające przepisy wykonawcze do stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich¹³⁰. 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.*¹³¹. Maciej Kaliński uznał przepisy powyżej cytowanego art. 1 za nie 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.

Na podstawie poczynionych badań naukowych trudno się zgodzić ze stanowiskiem Kalińskiego: Według wybitnego znawcy prawa agrarnego w II RP prof. Jaworskiego przepisy wykonawcze z dnia 12 września 1919 r. miały moc powszechną dla obywateli Państwa

¹³⁰ Monitor Polski 1919, nr 206 z 13 września 1919 r.

¹³¹ Ibidem. M. Klusek, *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944 – 1950 wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, Kraków 2014, s. 17-18.

Polskiego, z wyłączeniem poczynionych przez niego zastrzeżeń, które jednak nie odnosiły się do definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej. Jest to o tyle istotne, iż stanowisko Jaworskiego w tej sprawie pochodzi z 1928 r., czyli kilka lat po orzeczeniu Sądu Najwyższego z 2 października 1922 r., na które powołuje się Kaliński.

Podobnie i Sąd Najwyższy przez cały okres II RP w żaden sposób nie podważał mocy obowiązywania 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.

Znamiennym jest tutaj także 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 odmówił udzielenia zezwolenia na przeniesienie prawa własności sprzedanych małżonkom W. parcel, ponieważ małżonkowie nie mieli kwalifikacji do nabycia tej działki.

Kolejnym argumentem, iż co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, określa art. 1 rozporządzenia z 12 września 1919 r. 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.

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.

Niestety w podręcznikach, komentarzach i innych pracach z zakresu prawa rolnego w 20-leciu międzywojennym brak odniesień co do tego, jak należy rozumieć pojęcie nieruchomości ziemskiej. Jedynym opracowaniem, do którego udało się dotrzeć, wypowiadającym się w tej kwestii, jest omówienie przez magistra prawa Henryka Eksteina ustawy z 13 marca 1929 r. o umowach i przyrzeczeniach sprzedaży nieruchomości ziemskich na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie. Według Eksteina nieruchomość ziemska w kontekście ustawy marcowej nie obejmowała wszystkich nieruchomości, położonych poza obrębem miast, lecz tylko takie, które służyły celom rolniczym. Przy czym Ekstein zastrzegł się, że *nie można tutaj postawić wymogu, by odnośny grunt był wyłącznie zajęty pod uprawę roli – przeciwnie z dobrodziejstw ustawy będą korzystały i takie nieruchomości, na których ich nabywcy – rolnicy wnieśli zabudowania mieszkalne i gospodarcze*. Natomiast w opinii Eksteina ustawie nie podlegała willa podmiejska lub teren przeznaczony pod fabrykę lub budynek o podobnym charakterze.