

## 250.

Na mocy art. 44 Konstytucji ogłaszam ustawę następującej treści:

**U S T A W A**

z dnia 28 marca 1933 r.

**o wykupie przez dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki, oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie.**

**R o z d z i a ł I.****Wykup gruntów czynszowych.**

**Art. 1.** Grunty, znajdujące się w posiadaniu i użytkowaniu na zasadzie umów wieczysto-czynszowych, wieczysto-dzierżawnych, emfiteutycznych i tym podobnych nazw — bez różnicy nazywanych w tej ustawie czynszowemi, — mogą być na żądanie dzierżawców bez zgody właścicieli tych gruntów wykupione na własność.

**Art. 2.** Jeżeli warunki spłaty określone są w umowie czynszowej, wykupu dokonywa się z zastosowaniem się do tejże umowy.

**Art. 3.** Jeżeli warunki wykupu nie zostały określone w umowie czynszowej, określenie ich pozostawia się dobrowolnej umowie stron. Gdy zaś umowa dobrowolna do skutku nie dojdzie, dzierżawcy mają prawo żądać sądownie wykupu tych gruntów podług przepisów następujących.

**Art. 4.** Przepisy te stosują się i do tych mieszkańców miast, którym z mocy art. 11 i 12 ukazu z dnia 28 października (9 listopada) 1866 r. o zniesieniu stosunków dominjalnych w miastach służy prawo spłacania gruntów, obciążonych czynszowemi zobowiązaniami kontraktowemi.

**Art. 5.** (1) Z pomiędzy powinności, uiszczanych właścicielowi gruntu przez dzierżawców czynszowych, ulegają spłacie:

a) czynsze wieczyste tak stałe, jak i ulegające oznaczeniu w pewnych terminach, określone w pieniądzech lub w zbożu, lub w obowiązku przemiatu, albo w świadczeniach, ocenionych w umowie czynszowej na pieniądze,

b) opłacane właścicielowi gruntu po upływie pewnej liczby lat albo przy przejściu dzierżawy wieczystej (czynszowej) od jednego posiadacza do drugiego dodatkowe świadczenia (laudemium, grosz boży i inne).

(2) Wszelkie inne powinności i ścieśnienia, ustanowione na rzecz właściciela gruntu (dominus directus), ustają i nie wchodzą w rachubę przy obliczeniu ceny wykupu.

**Art. 6.** (1) Roczna wartość wszystkich czynszów i powinności, spłacie ulegających, przelicza się naprzód na pieniądze, a następnie kapitalizuje się przez pomnożenie przez 20. Otrzymana w ten spo-

sób suma stanowić będzie wynagrodzenie, przypadające za spłacone czynsze i powinności.

(2) Przeliczenie na złote opłat czynszowych, jeżeli nie zostało ustalone ugodą stron, dokonane być powinno w ten sposób, że jeden rubel z okresu przed 1914 r. będzie równy 4,58 zł, a jeden złoty z tego okresu będzie równy 0,678 zł.

**Art. 7.** (1) W celu ustanowienia rocznej wartości dodatkowych świadczeń, wskazanych w art. 5 pkt. b), oznacza się naprzód wysokość opłaty jednorazowej. Jeżeli opłata jest uiszczana w ilości, oznaczonej w stosunku do czynszu, to wysokość jej oznacza się podług tegoż stosunku. Gdy zaś opłata jest uiszczana w stosunku do szacunku nieruchomości, szacunek nieruchomości ustanawia się przez pomnożenie jednorocznego czynszu przez 20, wysokość zaś opłaty oznacza się w stosunku do szacunku, otrzymanego w powyższy sposób.

(2) Obliczona w ten sposób wysokość opłaty dzieli się przez liczbę, odpowiadającą liczbie lat, po których upływie ta opłata do poboru przypada. Ilość, stąd otrzymany, stanowić będzie roczną wysokość opłaty.

(3) Jeżeli dodatkowa opłata powinna być uiszczana przy każdej bez wyjątku zmianie posiadacza dzierżawy wieczystej, przyjmuje się, że zmiana ta następuje co 25 lat i jednorazowa wysokość opłaty dzieli się przez 25.

(4) Jeżeli od tej opłaty zwolnieni są krewni zstępni i wstępni, jednorazowa wysokość opłaty dzieli się przez 50.

(5) Jeżeli oprócz zstępnych i wstępnych zwolnieni są także od tej opłaty i krewni z linii bocznej, jednorazową wysokość opłaty dzieli się przez 75.

**Art. 8.** (1) Prawo powiększania lub zmniejszania czynszu po upływie pewnego oznaczonego czasu w miarę podwyższenia się lub niżenia ceny zboża wtedy tylko ma wpływ na obrachowanie rocznej wartości czynszu, gdy w umowie czynszowej określona jest wyraźnie ilość zboża.

(2) W tym razie roczną wartość czynszu ustanawia się przez zamianę na pieniądze ilości zboża, w umowie czynszowej wymienionej, po rynkowej cenie zboża, wziętej przeciętnie z trzech lat przed wytoczeniem sprawy o wykup według cen giełdy zbożowej w Warszawie.

**Art. 9.** (1) Sprawy o wykup gruntów, o których mowa w art. 1 ustawy niniejszej, należą bez względu na wartość przedmiotu sporu do właściwości sądów grodzkich.

(2) Sądy zawiadomią zarządy gmin miejskich, właściwe ze względu na położenie nieruchomości, o wszczęciu postępowaniu wykupowym.

(3) Orzeczenia ostateczne w sprawach, wymienionych w ustępie pierwszym, zapadłe przed wydaniem ustawy niniejszej, zachowują swoją moc.

**Art. 10.** Po uprawomocnieniu się wyroku każdy dzierżawca czynszowy, który nie miał oddzielnej księgi hipotecznej, zgłosi do właściwej kancelarii hipotecznej wniosek o założenie oddzielnej księgi hi-

potecznej dla wykupionej nieruchomości, o zapisanie w wykazie hipotecznym tytułu własności nieruchomości na swoje imię i o wykreślenie wszelkich zobowiązań i ścieśnień, jakie wynikały ze stosunku czynszowego, bez ogłoszeń i wezwań, poprzedzających pierwsiastkowe zaprowadzenie hipotek.

**Art. 11.** Jeżeli cena wykupu w całości lub w części nie została uiszczona byłemu właścicielowi nieruchomości, przypadająca temuż należność powinna zająć pierwsze miejsce w dziale IV nowego wykazu hipotecznego bezpośrednio po wiarytelności instytucji kredytu długoterminowego.

**Art. 12.** Długi, zabezpieczone na prawie dzierżawy czynszowej, wpisuje się w dziale IV nowego wykazu hipotecznego po wymienionej w artykule poprzedzającym cenie wykupu.

**Art. 13.** Termin i warunki wypłaty ceny wykupu pozostawia się wzajemnemu porozumieniu stron, a gdyby porozumienie to do skutku nie doszło, wypłatę ceny wykupu sąd na wniosek wykupującego może rozłożyć w sposób następujący: 1/5 część tej sumy ma być uiszczona zaraz po uprawomocnieniu się wyroku, a 4/5 części mogą być odroczone na przeciąg lat 6, licząc od daty uprawomocnienia się wyroku, z płatnością w ratach półrocznych i z doliczeniem 5% od całego nie spłaconego kapitału.

## Rozdział II.

### Wykup gruntów, wydzierżawionych na określony termin.

**Art. 14.** Właściciele budynków mieszkalnych, wybudowanych przed 26 września 1922 r. na dzierżawionych gruntach, o ile w dniu ogłoszenia ustawy niniejszej grunty te są w ich posiadaniu i o ile nie zawarły dobrowolnej umowy z właścicielem, mają prawo podług przepisów następujących do wykupu tych gruntów na własność bez zgody właściciela, chociażby umowy dzierżawne wygasły lub budynki uległy zniszczeniu wskutek działań wojennych, pożaru lub innych klęsk żywiołowych.

**Art. 15.** (1) Dzierżawcy, ich spadkobiercy i nabywcy ich praw, pragnący korzystać z prawa wykupu, powinni udowodnić, że grunt pierwotnie był wydzierżawiony celem postawienia na nim budynków mieszkalnych. Dla stwierdzenia tego wystarczy udowodnienie zgody domniemanej właściciela gruntu.

(2) Dzierżawcy, ich spadkobiercy i nabywcy ich praw nie mogą korzystać z prawa wykupu gruntu dzierżawionego, jeżeli:

a) do dnia ogłoszenia ustawy niniejszej budynek mieszkalny na skutek wyroku sądowego lub umowy dzierżawnej został faktycznie zniesiony;

b) w umowie dzierżawnej było zastrzeżone, że po ukończeniu dzierżawy budynki stają się własnością właściciela gruntu.

(3) Pomimo zastrzeżenia w umowie dzierżawnej, że po upływie terminu dzierżawy budynki będą

zniesione, dzierżawca może korzystać z prawa wykupu gruntu.

**Art. 16.** Nie mają prawa żądania wykupu osoby, które:

- 1) nie są obywatelami polskimi;
- 2) są dezertkami z wojska polskiego, albo zostali prawomocnie skazani za dezercję lub za przestępstwo przeciw Państwu Polskiemu, chyba, że nastąpiło zatarcie skazania;
- 3) wydzierżawiły grunt na wyłączną eksploatację powierzchni ziemi lub jej bogactw naturalnych, albo też w celu sezonowego zarobkowania, albo na prowadzenie na nim przedsiębiorstwa przemysłowego lub handlowego, chociażby nawet pobudowali na tym gruncie budynki mieszkalne;
- 4) postawiły budynki na ulicach lub placach publicznych;
- 5) sprzedali na rozbiórkę swoje budynki, a nowych budynków nie postawiły;
- 6) zostały zobowiązane prawomocnym wyrokiem sądowym do zniesienia budynków;
- 7) z własnej winy nie uiszczyły opłat dzierżawnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 18, poz. 136).

**Art. 17.** (1) Wykup, przewidziany w rozdziale niniejszym, obejmuje, jeżeli strony dobrowolnie nie ułożą się inaczej, także podwórze, obejście i ogród, łączące się bezpośrednio z powierzchnią zabudowaną. Grunt, ulegający wykupowi, nie powinien przewyższać dziesięciokrotnej powierzchni, zajętej pod budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami, stanowiącymi razem z nim jedną całość gospodarczą.

(2) Ze względu na udowodnioną konieczność utrzymania jednostki gospodarczej lub ze względu na prawidłową zabudowę miast, sąd może zezwolić na wykup większego obszaru.

(3) Gdyby po wydzieleniu obszaru, podlegającego wykupowi, pozostała część nieruchomości stała się nieużyteczną dla właściciela, może on żądać, aby i ta część gruntu była wykupiona za cenę, w art. 20 określona.

(4) Gdy wykup nie obejmuje całego dzierżawionego gruntu, wówczas co do niewykupionej części zachowuje moc umowa dzierżawna aż do wygaśnięcia terminu, w niej przewidzianego.

**Art. 18.** Żądanie wykupienia pozostałej części nieruchomości (art. 17 pkt. 3) właściciel gruntu może zgłosić w powództwie wzajemnym, bądź w oddzielnym powództwie, jednak pozew oddzielny należy wnieść przed uprawomocnieniem się wyroku, orzekającego wykup.

**Art. 19.** Po otrzymaniu pozwu o wykup sąd lub prezes sądu na wniosek powoda zarządzi zabezpieczenie powództwa hipotecznie lub przez zakaz zbywania nieruchomości niezahipotekowanej.

**Art. 20.** (1) Sąd po ustaleniu prawa powoda do wykupu gruntu zasięgnie opinii właściwych władz budowlanych co do zgodności projektowanego podziału gruntu z zasadami prawa budowlanego,

a po otrzymaniu tej opinii, lub po upływie 3 miesięcy od jej zażądania określi w wyroku dokładnie powierzchnię i granice podlegającego wykupowi gruntu oraz cenę gruntu.

(2) Cenę wykupu stanowi wartość gruntu w chwili wszczęcia postępowania wykupowego, zmniejszona o tyle setnych części, ile lat upłynęło od pierwszego wzniesienia budynków przez dzierżawców; zmniejszenie to nie może jednak przekraczać pięćdziesięciu setnych części wartości gruntu.

**Art. 21.** (1) Na wniosek powoda sąd może cenę wykupu rozłożyć na raty, wszakże nie dłużej, niż na lat dziesięć, określając w wyroku wysokość i terminy płatności rat, które będą wpłacane do depozytu sądu, gdzie dana sprawa była rozpoznawana w pierwszej instancji, z zastrzeżeniem, że uchybienie terminu płatności jednej raty pociąga egzekucję całej zasądzonej tym wyrokiem sumy. W tym wypadku sąd postanowi, że cała pozostająca część ceny wykupu oraz warunki płatności wpisane będą do IV działu wykazu hipotecznego, albo zostaną zabezpieczone przez zapowiedzenie w rejestrze wieczystym, lub w wykazie zajętych nieruchomości niehipotekowanych, w każdym razie z pierwszeństwem przed innymi długami wykupującego ze wzmianką, że suma ta jest obciążona niespłaconymi długami, ciężącymi na części wykupionej i pochodzącymi z podziału wierzytelności (art. 25).

(2) Od niezapłaconej ceny wykupu bieżą odsetki w wysokości 5%, płatne z góry w terminach płatności każdej raty.

**Art. 22.** Do czasu uprawomocnienia się wyroku sądowego, nakazującego wykup gruntu, dzierżawcy winni stosować się do warunków umowy dzierżawnej i uiszczać opłaty dzierżawne na zasadach art. 3 ustawy z dnia 12 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 18, poz. 136).

**Art. 23.** (1) Po uprawomocnieniu się wyroku i złożeniu przez powoda dowodu uiszczenia opłat stemplowych oraz po złożeniu do depozytu sądu określonej przez sąd ceny wykupu lub pierwszej raty, sąd wyda powodowi tytuł wykonawczy, który będzie podstawą do przepisania tytułu własności na wykupującego.

(2) Jeżeli powód w ciągu sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku nie uiszczy określonej przez sąd ceny wykupu lub pierwszej raty, wyrok traci moc, a dzierżawca traci prawo do ochrony i wykupu.

**Art. 24.** Do czasu uiszczenia całkowitej ceny wykupu nie wolno bez zgody byłego właściciela gruntu zbywać wykupionej nieruchomości pod rygorem nieważności tej czynności z mocy samego prawa.

**Art. 25.** (1) Z ceną wykupu sąd postąpi stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego o podziale sumy, uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości.

(2) Wierzytelności, ciężące na całej nieruchomości, ulegają z mocy samego prawa podziałowi

w stosunku obszaru wykupionej działki do całej nieruchomości, o ile ze względów słuszności sąd nie podzieli inaczej. Wierzyciel nie może uchylić się od przyjęcia przedterminowego oraz w razie rozłożenia ceny wykupu na raty — od częściowego uiszczenia.

**Art. 26.** Złożenie do depozytu (art. 21) całkowitej sumy wykupu zwalnia grunt wykupiony od wszelkich wierzytelności i ciężarów rzeczowych z wyjątkiem służebności.

**Art. 27.** (1) Na żądanie osób, mających prawo do wykupu, zgłoszone łącznie lub oddzielnie od postępowania wykupowego, właściwy sąd I instancji zawiesi postępowanie w sprawie o eksmisję, jak również egzekucję wyroku nawet prawomocnego, lecz niewykonanego, a nakazującego eksmisję z gruntów dzierżawionych, tudzież budynków na gruntach tych wystawionych, chociażby odnośne umowy dzierżawne wygasły lub budynki zniszczeniu uległy.

(2) Nie podlega zawieszeniu postępowanie z powództwa, opartego na wykroczeniach dzierżawców przeciw art. 3 ustawy z dnia 12 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 18, poz. 136).

**Art. 28.** Prawo dzierżawcy do wykupu gruntu według przepisów niniejszej ustawy wygasa po upływie 5 lat od wejścia w życie ustawy niniejszej. Do upływu tego terminu dzierżawca nie może być eksmitowany, jeżeli uiszcza opłaty dzierżawne na zasadach art. 3 ustawy z dnia 12 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 18, poz. 136).

### Rozdział III.

#### Przepisy wspólne i końcowe.

**Art. 29.** W toku sporu sądowego o wykup, wszczętego według przepisów niniejszej ustawy, nie można co do gruntów, objętych sporem, wszczynać postępowania o wywłaszczenie, przewidzianego w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372).

**Art. 30.** (1) W postępowaniu wykupowym przed sądem pierwszej instancji wartość przedmiotu sporu przy wniesieniu powództwa należy uważać jako nie dającą się określić.

(2) Ostateczną sumę przypadającego wpisu określi sąd z urzędu przy wydaniu orzeczenia, kończącego postępowanie w pierwszej instancji na zasadach poniższych w zależności od tego, co było sporne pomiędzy stronami.

(3) Jeżeli spór pomiędzy stronami toczył się o prawo wykupu, za podstawę do obliczenia wartości przedmiotu sporu sąd przyjmie cenę wykupu.

(4) Jeżeli spór toczył się o cenę wykupu, za podstawę do obliczenia wartości przedmiotu sporu sąd przyjmie różnicę pomiędzy ceną wykupu, zaoferowaną przez powoda, a ceną, zażadaną przez pozwanego.

(5) Jeżeli spór toczył się wyłącznie o warunki rozłożenia ceny wykupu na raty, za podstawę do

obliczenia wartości przedmiotu sporu sąd przyjmie 1/10 ceny wykupu.

**Art. 31.** (1) Wszelkie akty, przenoszące prawo własności w wyniku zastosowania ustawy niniejszej, podlegają opłacie stemplowej na rzecz Skarbu Państwa i opłacie samorządowej w wysokości 50% takichże opłat, stosowanych przy zwykłej alienacji gruntów.

(2) Opłaty, przewidziane w niniejszym artykule, ponosi nabywca, jeżeli strony nie umówiły się inaczej.

**Art. 32.** Ustawa niniejsza stosuje się do gruntów, położonych w obrębie miast i miasteczek na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie, w granicach administracyjnych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, z wyjątkiem gruntów, na które rozciąga się moc obowiązująca ustawy z dnia 20 czerwca 1924 r. (Dz. U. R. P. z 1929 r. Nr. 24, poz. 254).

**Art. 33.** Ustawa niniejsza nie dotyczy:

1) gruntów, objętych prawem zabudowy (art. 542<sup>1</sup> — 542<sup>27</sup> tom X cz. I Zводу Praw wydania z 1914 r.),

2) państwowych czynszów i dzierżaw wieczystych (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 118, poz. 1071),

3) gruntów kolei żelaznych użytku publicznego,

4) gruntów państwowych, które Minister Spraw Wojskowych według swego uznania określi w każdym poszczególnym wypadku jako niezbędne dla celów obrony Państwa,

5) gruntów fundacyj o celach społecznych lub naukowych.

**Art. 34.** Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrowi Sprawiedliwości w porozumieniu: co do art. 17 i 34 z Ministrem Spraw Wewnętrznych, co do art. 33 i 35 z Ministrami Skarbu i Spraw Wewnętrznych, a co do art. 35 p. 4 z Ministrem Spraw Wojskowych.

**Art. 35.** (1) Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie.

(2) Równocześnie tracą moc obowiązującą wszelkie przepisy, z nią sprzeczne, a w szczególności ukaz z dnia 28 października (9 listopada) 1866 r. (Dz. Praw t. 66 Nr. 216) oraz prawo z dnia 12/24 czerwca 1870 r. (Dz. Praw t. 70 Nr. 242).

Prezydent Rzeczypospolitej: *I. Mościcki*

Prezes Rady Ministrów: *A. Prystor*

Minister Spraw Wewnętrznych: *Bronisław Pieracki*

Minister Spraw Wojskowych: *J. Piłsudski*

Minister Skarbu: *Wł. Zawadzki*

Minister Sprawiedliwości: *Czesław Michałowski*