

516.

**OBWIESZCZENIE MINISTRA ROLNICTWA
I REFORM ROLNYCH**

z dnia 25 sierpnia 1933 r.

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy
z dnia 18 marca 1932 r. o wykupie gruntów, podlega-
jących ustawie w przedmiocie ochrony drobnych
dzierżawców rolnych.**

Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 28 marca 1933 r. w sprawie zmian w ustawie z dnia 18 marca 1932 r. o wykupie gruntów, podlegających ustawie

w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych (Dz. U. R. P. Nr. 28, poz. 236) ogłaszam jednolity tekst ustawy z dnia 18 marca 1932 r. o wykupie gruntów, podlegających ustawie w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 307) z uwzględnieniem zmian, wprowadzonych rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 października 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr. 91, poz. 776) i ustawą z dnia 28 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 28, poz. 236) oraz wynikających z rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 maja 1932 r. (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 480).

Minister Rolnictwa i Reform Rolnych:

Nakoniecznikow - Klukowski

Załącznik do obwieszczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 25 sierpnia 1933 r. (poz. 516).

U S T A W A

z dnia 18 marca 1932 r.

**o wykupie gruntów, podlegających ustawie w przed-
miocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych.**

Art. 1.

1) Uprawnienia, określone w ustawie niniejszej, nadaje się dzierżawcom i poddzierżawcom w odniesieniu do gruntów, podlegających działaniu ustawy z 31 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 75, poz. 741) w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych, a w szczególności zmiany niektórych przepisów ustawy z 2 lipca 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 56, poz. 346) oraz ustawy z 18 marca 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 28, poz. 165) ze zmianami, wprowadzonymi rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 24 lutego 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 195), ustawą z 19 lutego 1929 r. (Dz. U. R. P. Nr. 16, poz. 134) i rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 12 września 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 64, poz. 507).

2) Uprawnienia, określone w ustawie niniejszej, przysługują w szczególności:

a) dzierżawcom lub poddzierżawcom, przeniesionym na mocy ustaw i rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej na inne równoważnościowe działki;

b) pozostałemu przy życiu małżonkowi i spadkobiercom w linii prostej, podlegającego ochronie dzierżawcy lub poddzierżawcy, zmarłego w czasie trwania dzierżawy, w okresie ochrony drobnych dzierżawców rolnych, bądź w czasie postępowania wykupowego, którzy pozostawali ze zmarłym we wspólnem gospodarstwie, względnie przez tegoż byli utrzymywani;

c) tym prawnym następcem pierwotnych dzierżawców i poddzierżawców, którzy weszli w posiadanie danych gruntów za zgodą właściciela.

Art. 2.

1) Dzierżawcom, określonym w art. 1, służy prawo nabycia dzierżawionych gruntów wraz ze znajdującymi się na nich zabudowaniami.

2) Cenę nabycia gruntów, o ile strony nie umówią się inaczej, stanowi wartość przychodowa tych gruntów. Za wartość przychodową uważa się 3/4 przeciętnej ceny rynkowej gruntów. Przy ustalaniu

przeciętnej ceny rynkowej należy brać pod uwagę ceny sprzedażne, uzyskiwane w okolicy w ciągu ostatniego trzylecia, poprzedzającego wszczęcie postępowania przymusowego o wykupie. Jeżeli jednak ustalona w powyższy sposób cena wykupowa będzie wyższa niż przeciętna cena rynkowa gruntów za rok, poprzedzający wszczęcie postępowania wykupowego, wówczas za cenę wykupową przyjęta będzie przeciętna cena rynkowa za ten rok.

3) Budynki, podlegające wykupowi, lub materiały, wydany dzierżawcom na ich pobudowanie, będą w braku porozumienia pomiędzy stronami oszacowane przez powiatowy urząd ziemski według rzeczywistej wartości w dniu oszacowania.

4) Grunty, co do których zapadło z mocy niniejszej ustawy orzeczenie wykonalne właściwej władzy (art. 7), zalicza się na poczet planu parcelacyjnego przewidzianego art. 12 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1).

Art. 3.

Dzierżawcy, którzy prócz gruntów, określonych w art. 1, posiadają grunty tytułem własności, mogą nabyć na mocy ustawy niniejszej taki obszar dzierżawionych gruntów, który wraz z gruntami, posiadane tytułem własności, nie będzie przekraczał norm, wskazanych w cz. 1 art. 50 ustawy z 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1). Do norm tych nie wlicza się kompletnych nieużytków.

Art. 4.

1) W przypadkach, uzasadnionych względami obrony Państwa, o ile wykup ma dotyczyć gruntów państwowych, lub koniecznością racjonalnego urządzenia rolnego gospodarstw tak właściciela gruntów, jak i dzierżawcy, jeżeli nie będą mogły być zastosowane przepisy cz. 1 art. 19 niniejszej ustawy, może być wypłacona dzierżawcy przez właściciela gruntów odprawa w wysokości 1/4 ceny rynkowej dzierżawionych gruntów (cz. 2 art. 2) z tym skutkiem, że stosunek dzierżawny rozwiązuje się, a dzierżawcy nie służy prawo nabycia dzierżawionej ziemi. O dopuszczalności takiego rozwiązania stosunku dzierżawnego decyduje w każdym wypadku powiatowy urząd ziemski na wniosek właściciela gruntu lub dzierżawcy.

2) Postanowienia cz. 1 nie mogą być stosowane w przypadku, gdy dzierżawca na dzierżawionych gruntach posiada własne budynki. Jeżeli jednak postanowienie ustępu pierwszego (1) stosuje się w przypadkach, uzasadnionych względami obrony Państwa, dzierżawca, mimo posiadania na dzierżawionej działce własnych budynków, nie korzysta z prawa nabycia tej działki, natomiast służy mu prawo do otrzymania, prócz odprawy, odszkodowania za budynki w wysokości, określanej według zasad ustępu trzeciego (3) art. 2.

Art. 5.

Uprawnienia, określone w ustawie niniejszej, nie służą osobom:

- a) które nie są obywatelami polskimi;
- b) karanym sądownie za przestępstwo przeciwko Państwu Polskiemu, o ile orzeczono sądownie karę pozbawienia wolności nie mniejszą niż dwa lata, lub karanym sądownie za przestępstwo dezercji z wojska polskiego.

Art. 6.

Wykup gruntów przez dzierżawców następuje bądź w drodze umowy, bądź też w trybie postępowania przymusowego.

Art. 7.

Orzekanie w sprawach, wynikających z ustawy niniejszej, należy w pierwszej instancji do powiatowych urzędów ziemskich, w drugiej zaś instancji do okręgowych komisji ziemskich.

Art. 8.

W postępowaniu zarówno umownem, jak i przymusowem, dotyczącem gruntów państwowych, Skarb Państwa reprezentuje władza, pod której zarządem dany grunt pozostaje.

Art. 9.

1) W postępowaniu zarówno umownem, jak i przymusowem, dotyczącem gruntów, należących do ordynacji, lub nieruchomości, związanych węzłami substytucji powierniczej albo ograniczeniami własności, stale do tych nieruchomości przywiązane, postanowienia ustawy niniejszej mają zastosowanie bez względu na szczegółowe postanowienia ustawowe, statutowe lub umowne, ograniczające prawo rozporządzenia daną nieruchomością.

2) Cena wykupu gruntów, określonych w cz. 1, winna być wpłacona bezpośrednio do Państwowego Banku Rolnego. Bank ten otrzymane kwoty, po potrąceniu z nich wszystkich zaległych podatków państwowych, ulokuje w papierach, którym służy prawo bezpieczeństwa pupilarnego, i złoży te papiery w depozycie Banku Polskiego jako stały fundusz, podlegający ograniczeniom własności, dotyczącym nieruchomości ziemskiej, z której grunty zostały wykupione.

Art. 10.

Na żądanie obu lub jednej ze stron zainteresowanych właściwa władza (art. 7) wzywa rzeczoznawców na koszt tej strony, która żądała powołania rzeczoznawców, a jeżeli powołania żądały obie strony, na koszt obu stron w równych częściach, o ile pomiędzy stronami nie nastąpiło porozumienie co do innego podziału kosztów.

Art. 11.

Jeżeli na podstawie złożonych przez strony dokumentów lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron nie można ustalić dokładnie obszaru i granic gruntów, które mają ulec wykupowi, a strony w wyznaczonym im terminie nie przedstawią niezbędnych dowodów pomiarowych, właściwa władza (art. 7) może zarządzić przeprowadzenie pomiarów z urzędu. Koszty pomiarów ponoszą obie strony po połowie.

Art. 12.

1) Umowy o wykup gruntów winny być zawierane w formie aktu notarialnego lub aktu prywatnego, sporządzonego w obecności dwóch niezainteresowanych świadków; podpisy stron i świadków na akcie prywatnym winny być uwierzytelnione przez notariusza, urząd gminny, powiatową władzę administracji ogólnej lub przez sąd. Umowy te podlegają zatwierdzeniu przez właściwą władzę (art. 7).

2) Umowę, zawartą zgodnie z przepisami cz. 1, jedna ze stron przedstawia powiatowemu urzędowi ziemskiemu celem zatwierdzenia. Po złożeniu umowy temu urzędowi, nie może być ona z woli stron rozwiązana.

3) Umowy, których zatwierdzenia odmówi właściwa władza (art. 7), uważa się za pozbawione skutków prawnych z mocy samego prawa.

Art. 13.

Właściwa władza (art. 7) odmówi zatwierdzenia umowy, która:

a) dotyczy stosunku, nie objętego ustawą niniejszą, lub zawarta została przez osoby niewłaściwe,

b) powoduje szachownicę gruntów, której można uniknąć przez zastosowanie postanowień art. 19.

Art. 14.

1) Postępowanie przymusowe zaczyna się z chwilą wniesienia podania do właściwego powiatowego urzędu ziemskiego przez dzierżawcę lub właściciela gruntu.

2) Prawo składania podań gaśnie z dniem 1 października 1935 r.

Art. 15.

W toku postępowania przymusowego, a przed uprawomocnieniem się orzeczenia powiatowego urzędu ziemskiego lub wydaniem orzeczenia przez okręgową komisję ziemską, strony mogą zawrzeć umowę dobrowolną co do wykupu dzierżawionych gruntów. W razie przedstawienia powiatowemu urzędowi ziemskiemu lub okręgowej komisji ziemskiej takiej umowy, postępowanie przymusowe ulega zawieszeniu, a po zatwierdzeniu umowy umarza się.

Art. 16.

1) Ustalona w trybie postępowania przymusowego cena wykupu dzierżawionego gruntu winna być złożona do depozytu sądu dla wypłacenia komu z prawa należy, stosownie do przepisów ustawy postępowania cywilnego o podziale funduszków, osiągniętych ze sprzedaży przymusowej majątku nieruchomości.

2) Przepisy cz. 1 nie będą stosowane, o ile dotychczasowy właściciel gruntu, podlegającego wykupowi, przedstawi zgodę wszystkich wierzycieli hipotecznych na wypłacenie mu ceny wykupu, a także w przypadku, gdy na nieruchomości, do której należy grunt nabyty, niema żadnych obciążeń hipotecznych.

3) Z chwilą złożenia do depozytu lub wypłaty w myśl cz. 2 całkowitej ceny wykupu, lub pierwszej jej raty (cz. 2 art. 17), wszelkie dotychczasowe obciążenia hipoteczne i rzeczowe przechodzą na cenę wykupu, zaś grunt wykupiony jest wolny od dotychczasowych obciążeń hipotecznych i rzeczowych. Przepis ten nie dotyczy służebności, których pozostawienie właściwe władze (art. 7) uznają za konieczne ze względów gospodarczych.

4) Przepisy artykułu niniejszego nie mają zastosowania:

a) jeżeli uprawnionym do otrzymania ceny wykupu jest Skarb Państwa. W tych przypadkach Skarb Państwa przejmuje wszelkie ciężary i wierzytelności, zaś grunt wykupiony wolny jest od dotychczasowych obciążeń hipotecznych i rzeczowych;

b) jeżeli chodzi o obciążenia na rzecz instytucji kredytu długoterminowego. Instytucje kredytu długoterminowego obowiązane są na żądanie powiatowego urzędu ziemskiego złożyć w ciągu jednego miesiąca projekt podziału i segregacji pożyczek, ciężących na nieruchomości, objętej danem postępowaniem. Pożyczki te będą rozsegregowane pomiędzy częściami, pozostającą u właściciela, a poszczególnymi działkami, podlegającymi wykupowi na mocy ustawy niniejszej. Projekt segregacji podlega zatwierdzeniu łącznie z decyzją o wykupie. Jeżeli projekt takt w ciągu miesiąca przez daną instytucję nie zostanie złożony, urzędy ziemskie sporządzą projekt podziału i segregacji pożyczek, ciężących na nieruchomości, objętej postępowaniem zgodnie ze statutem danej instytucji.

Art. 17.

1) Dzierżawcom, którzy nie mają możliwości uiścić jednorazowo należnej ceny wykupu, bądź ustalonej w drodze umowy, bądź też w trybie postępowania przymusowego, może być przyznana pomoc kredytowa z Funduszu Obrotowego Reformy Rolnej.

2) O ile kredyt, przewidziany w cz. 1, nie zostanie przyznany w pełnej wysokości, powiatowy urząd ziemski może w przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, rozłożyć należność na spłaty najwyższej 15-letnie w ratach półrocznych przy odpowiednim zabezpieczeniu hipotecznym na uwłaszczonych gruntach. Do poszczególnych rat ma odpowiednie zastosowanie art. 16. Wraz z ratami półrocznymi pobierane będą odsetki od zakredytowanej sumy w wysokości 4½% w stosunku rocznym. Termin płatności pierwszej raty przypada po upływie 3 lat od daty wykonalności orzeczenia, ustalającego cenę wykupu; w tym 3-letnim okresie czasu nabywca winien uiszczać corocznie z góry odsetki od ceny wykupu w wysokości 4½% w stosunku rocznym.

Art. 18.

1) Wykonalne orzeczenie właściwej władzy (art. 7), zatwierdzające umowę stron lub kończące postępowanie przymusowe, łącznie z dowodem wypłaty (złożenia do depozytu) ceny wykupu, a w razie przyznania kredytu na zasadzie art. 17 — łącznie z zaświadczeniem urzędu ziemskiego lub Państwowego Banku Rolnego o przyznaniu kredytu lub o rozłożeniu należności na raty stanowi tytuł własności do gruntu wykupionego.

2) Z wnioskiem o dokonanie czynności hipotecznych, wynikających z ustawy niniejszej, wystąpić może każda ze stron lub właściwy powiatowy urząd ziemski na koszt strony zainteresowanej.

Art. 19.

1) Grunty dzierżawione, podlegające wykupowi, a tworzące enklawę lub położone w szachownicy z innymi gruntami właściciela, ulegają zamianie na inne grunty tegoż właściciela, odpowiadające pod względem wartości rolniczej działkom dzierżawionym.

2) Działki, na których wzniesione są trwałe budynki, mogą być zamienione na inne tylko za zgodą dzierżawcy. W tym wypadku przenoszącym zabudowania służy prawo do pomocy kredytowej narówni z uczestnikami scalenia. Zgody dzierżawcy na zamianę działek nie wymaga się, o ile właściciel zobowiąże się do pokrycia kosztów przeniesienia budynków w kwocie, ustalonej przez powiatowy urząd ziemski.

Art. 20.

1) Na wniosek pozwanego rozpatrywanie wyłoczonych w sądach spraw o eksmisję z gruntów dzierżawionych lub wykonywanie prawomocnych wyroków, zapadłych w tych sprawach, ulega wstrzymaniu, jeżeli przyczyną wypowiedzenia ich nie będą wypadki, przewidziane w art. 7, 8 i 8a ustawy z dnia 31 lipca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 75, poz. 741) w brzmieniu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 lutego 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 195), a stronie pozwanej wyznaczony będzie termin co najmniej 2-miesięczny do przedłożenia zaświadczenia, przewidzianego w cz. 2. W razie przedłożenia tego zaświadczenia sprawy ulegają dalszemu wstrzymaniu aż do czasu ukończenia postępowania, przewidzianego w niniejszej ustawie, poczem, w zależności od wyników tego postępowania, zawisłe w sądzie sprawy bądź zostaną umorzone, bądź też nadany im będzie dalszy bieg.

2) Dla celu, określonego w cz. 1, powiatowy urząd ziemski na wniosek dzierżawców wyda po rozpatrzeniu złożonych przez nich umów lub podań zaświadczenie, stwierdzające, iż zachodzą warunki, uprawniające petentów do ubiegania się o wykup dzierżawionych przez nich gruntów. Decyzja co do

wydania zaświadczenia winna zapaść w terminie 7-dniowym od dnia złożenia wniosku.

Art. 21.

1) Za czynności nadzorcze urzędów ziemskich w sprawach, objętych ustawą niniejszą, nie będą pobierane osobne opłaty.

2) Koszty, które w myśl ustawy niniejszej winny być pokryte przez strony (art. 10 i 11 i cz. 2 art. 18), będą ściągane w trybie postępowania przymusowego w administracji.

Art. 22.

Opłaty w postępowaniu hipotecznym oraz stawki wynagrodzenia, ustalone w taksie dla pisarzy hipotecznych, za czynności, wynikające z ustawy niniejszej, ulegają obniżeniu o 50%.

Art. 23.

Wszelkie akty, przenoszące prawo własności w wyniku zastosowania ustawy niniejszej, podlegają opłacie stemplowej na rzecz Skarbu Państwa i opłacie samorządowej w wysokości 25% takichże opłat, stosowanych przy zwykłej alienacji gruntów.

Art. 24.

Upoważnia się Ministra Skarbu do umorzenia zaległości podatkowych z gruntów, podlegających wykupowi na mocy niniejszej ustawy, a które to zaległości mogły być na skutek zarządzeń Ministra Skarbu w czasie trwania ochrony drobnych dzierżawców odraczane lub których pobór był wstrzymany.

Art. 25.

Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrowi Rolnictwa i Reform Rolnych w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości i Ministrem Spraw Wewnętrznych.

Art. 26.

Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej, z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego.