

2.

**OBWIESZCZENIE
MINISTRA ROLNICTWA I REFORM ROLNYCH**

z dnia 2 grudnia 1935 r.

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

Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 26 marca 1935 r. w sprawie zmiany ustawy z dnia 18 marca 1932 r. o wykupie gruntów, podlegających ustawie w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców rolnych (Dz. U. R. P. Nr. 26, poz. 181) 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 późniejszymi przepisami prawnymi oraz ustawą z dnia 26 marca 1935 r. (Dz. U. R. P. Nr. 26, poz. 181).

Minister Rolnictwa i Reform Rolnych: *J. Poniatowski*

Załącznik do obwieszczenia Ministra
Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 2 grudnia
1935 r. (poz. 2).

USTAWA

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). Ponadto uprawnienia te przysługują wszystkim tym dzierżawcom i poddzierżawcom, którzy wydzierżawili grunty po dniu 18 lipca 1919 r., a przed 28 sierpnia 1924 r., o ile poza tem zachodzą warunki, przewidziane w wyżej powołanych przepisach o ochronie drobnych dzierżawców rolnych, i o ile grunty znajdują się jeszcze w posiadaniu osób, uprawnionych do wykupu.

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

a) dzierżawcom lub poddzierżawcom, przeniesionym na mocy ustaw i rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej na inne równowartościowe 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, jeżeli strony nie umówią się inaczej, ustala się według zasad, stosowanych przy określaniu ceny sprzedażnej parcelowanych gruntów państwowych.

(3) Budynki, podlegające wykupowi, lub materiały, wydany dzierżawcom na ich pobudowanie, będą w braku porozumienia pomiędzy stronami oszacowane przez starostę 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 w 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, posiadaniem 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 ust. (1) art. 19 niniejszej ustawy, może być wypłacona dzierżawcy przez właściciela gruntów odprawa w wysokości $\frac{1}{4}$ ceny dzierżawionych gruntów, ustalonej według zasad, stosowanych przy określaniu ceny sprzedażnej parcelowanych gruntów państwowych 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 starosta na wniosek właściciela gruntu lub dzierżawcy.

(2) Postanowienia ust. (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 starostów, w drugiej zaś instancji do wojewódzkich 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, stałe do tych nieruchomości przywiązaniem, 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 ust. (1), winna być wpłacona bezpośrednio do Państwowego Banku Rolnego. Bank ten otrzymane kwoty, po potrąceniu z nich wszystkich zaległych podatków państwowych, ułokuje 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, a w miarę potrzeby z urzędu, właściwa władza (art. 7) wzywa rzeczoznawców na koszt tej strony, która żądała powołania rzeczoznawców, a jeżeli powołania żądały obie strony, lub jeżeli powołanie nastąpiło z urzędu — na koszt obu stron w równych częściach, jeżeli 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 ust. (1), jedna ze stron przedstawia staroście 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 starosty przez dzierżawcę lub właściciela gruntu.

(2) Prawo składania podań wygasa z dniem 1 kwietnia 1936 r.

Art. 15.

(1) W toku postępowania przymusowego, a przed uprawomocnieniem się orzeczenia starosty lub wydaniem orzeczenia przez wojewódzką komisję ziemską, strony mogą zawrzeć umowę dobrowolną co do wykupu dzierżawionych gruntów. W razie przedstawienia staroście lub wojewódzkiej komisji ziemskiej takiej umowy, postępowanie przymusowe ulega zawieszeniu, a po zatwierdzeniu umowy umarza się.

(2) Postępowanie przymusowe, wszczęte na wniosek właściciela dzierżawionego gruntu, umarza się, jeżeli dzierżawca złoży oświadczenie, że zrzeka się uprawnień do wykupu gruntów. Zrzeczenie się wykupu nie ogranicza uprawnień dzierżawcy, wynikających z przepisów o ochronie drobnych dzierżawców rolnych.

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 o postępowaniu cywilnego o podziale funduszy, osią-

gniętych ze sprzedaży przymusowej majątku nieruchomego.

(2) Przepisy ust. (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 ust. (2) całkowitej ceny wykupu, lub pierwszej jej raty (ust. (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 starosty złożyć w ciągu jednego miesiąca projekt podziału i segregacji pożyczek, ciężących na nieruchomości, objętej danem postępowaniem. Pożyczki te będą rozsegregowane pomiędzy częścią, pozostającą u właściciela, a poszczególnymi działkami, podlegającymi wykupowi na mocy ustawy niniejszej. Projekt segregacji podlega zatwierdzeniu łącznie z decyzją o wykupie. Jeżeli projekt taki w ciągu miesiąca przez daną instytucję nie zostanie złożony, władze 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) Jeżeli kredyt, przewidziany w ust. (1), nie zostanie przyznany, lub przyznany zostanie tylko w części, starosta może w przypadkach, zasługujących na uwzględnienie, ustaloną w postępowaniu przymusowym cenę wykupu, lub resztę tej ceny rozłożyć na spłaty najwyżej 15-letnie w ratach półrocznych, przy odpowiednim zabezpieczeniu hipotecznym na nabytych gruntach. Do poszczególnych rat ma odpowiednio zastosowanie art. 16. Wraz z ratami półrocznymi pobierane będą odsetki od zakredytowanej sumy w wysokości 3% w stosunku rocznym. Termin płatności pierwszej raty przypada po upływie 3 lat od daty wykonalności orzeczenia, ustalającej cenę wykupu; w tym 3-letnim okresie czasu na-

bywca winien uiszczać corocznie zgóry odsetki od ceny wykupu w wysokości 3% 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 władzy ziemskiej 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 starosta 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 na równi 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 starostę.

Art. 20.

(1) Na wniosek pozwanego rozpatrywanie wyoczonych w sądach spraw o eksmisję z gruntów dzierżawionych lub wykonywanie prawomocnych wyroków, zapadłych w tych sprawach, ulega wstrzymaniu, jeżeli przyczyną wypowiedzenia ich nie były 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 ust. (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 postę-

powania, zawisłe w sądzie sprawy bądź zostaną umorzone, bądź też nadany im będzie dalszy bieg.

(2) Dla celu, określonego w ust. (1), starosta 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 władz 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 ust. (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 aljenacji 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.