

MIROŚLAW KŁUSEK

Definicja nieruchomości ziemskiej w prasie prawniczej dwudziestolecia międzywojennego

Artykuł stanowi kontynuację publikacji wyników badań poświęconych formułowaniu się pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawodawstwie polskim do momentu wybuchu II wojny światowej. Na łamach czasopisma „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” ukazały się dwa artykuły prezentujące ustalenia w kwestii definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej: *Definicja nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i rosyjskiego oraz Królestwa Polskiego*¹; *Definicja nieruchomości ziemskiej w aktach prawnych i orzecznictwie sądowym 20-lecia międzywojennego*². W artykule przedstawiono wyniki badań dotyczące definicji nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w ujęciu historycznym w II RP z uwzględnieniem czasopism prawnych ukazujących się w Polsce w dwudziestoleciu międzywojennym.

Kwerenda prasy prawniczej ukazującej się w Polsce w dwudziestoleciu międzywojennym

Kwerendzie zostały poddane czołowe czasopisma prawnicze ukazujące się w II RP. Dla naszych rozważań za najważniejsze należy uznać „Przegląd Notarialny” – początkowo dwumiesięcznik, a od 1924 r. kwartalnik poświęcony sprawom notariatu, który ukazywał się w Krakowie od 1922 do 1939 r. W piśmie poruszano sprawy dotyczące zawodu notariusza, publikowało: sprawozdania z działalności Izb Notarialnych, materiały do reformy i organizacji notariatu

¹ M. Kłusek, *Definicja nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i rosyjskiego oraz Królestwa Polskiego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2015, nr 7, s. 104–113.

² M. Kłusek, *Definicja nieruchomości ziemskiej w aktach prawnych i orzecznictwie sądowym 20-lecia międzywojennego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2015, nr 8, s. 91–113.

w Polsce, komentarze i wyjaśnienia obowiązujących ustaw i projektów ustawowych, omówienia judykatury i zawiłych wypadków praktycznych.

O znaczeniu nie do przecenienia okazał się numer 1–2 „Przeglądu Notarialnego” z 1928 r. Numer ten rozpoczyna artykuł W.L. Jaworskiego *Obrót ziemią w obecnym stanie ustawodawstwa* poświęcony regulacjom prawnym dotyczącym obrotu ziemią do 1928 r.³ Następnie w numerze został zamieszczony projekt Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich⁴ oraz artykuł J. Trammera odnoszący się do tegoż projektu⁵.

Projekt oraz tocząca się wokół niego dyskusja w prasie prawniczej są bardzo ważne dla rozważań dotyczących problemu definiowania w II RP pojęcia nieruchomości ziemskiej. W związku z tym omawianie tego zagadnienia należy rozpocząć od przedstawienia całego projektu.

Projekt Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich

„ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZPLITEJ

z dnia

o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich

Na podstawie art. 14 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. Ust. Nr 78, poz. 443) postanawia się, co następuje:

Art. 1.

Wszelkie umowy (notarialne, sądowe i prywatne), mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskich w całości lub w części, wymagają dla swojej ważności poprzedniego zezwolenia właściwego Urzędu ziemskiego.

Zezwolenie powyższe jest również potrzebne przy przymusowej sprzedaży nieruchomości.

Art. 2.

Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast.

Art. 3.

Uzyskanie zezwolenia, przewidzianego w art. 1 niniejszego rozporządzenia, nie jest potrzebne:

³ W.L. Jaworski, *Obrót ziemią w obecnym stanie ustawodawstwa*, „Przegląd Notarialny” 1928, r. VII, nr 1–2, s. 1–26.

⁴ „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2, s. 26–30.

⁵ J. Trammer, *Uwagi do projektu Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich*, „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2, s. 51–72.

- gdy chodzi o działy spadkowe, spowodowane wypadkiem śmierci, zaszyłym przed dniem 14 września 1919 na terenie województw: warszawskiego, łódzkiego, kieleckiego, lubelskiego, białostockiego, krakowskiego, lwowskiego, tarnopolskiego i stanisławskiego – przed dniem 9 stycznia 1920 r. – na terenie województw: pomorskiego i poznańskiego – przed dniem 6 kwietnia 1921 – na terenie województw: nowogrodzkiego, poleskiego i wołyńskiego oraz powiatów: grodzieńskiego, białostockiego, wołkowyskiego, w województwie białostockim w granicach, jakie posiadały te województwa i powiaty w maju 1921 r. oraz przed dniem 25 lutego 1924 r. dla ziemi wileńskiej;
- gdy nieruchomość ziemską przechodzi w całości lub w części na rzecz Skarbu Państwa lub instytucji państwowych;
- gdy nieruchomość ziemską lub część jej przechodzi w trybie przewidzianym w cz. 1 art. 63, cz. 3 art. 65 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 o wykonaniu reformy rolnej (Dz. Ust. Nr 1, 1926, poz. 1), w którym to wypadku zatwierdzenie planu parcelacyjnego i wykazu nabywców ma moc zezwolenia wymagane w art. 1 niniejszego rozporządzenia;
- gdy nieruchomość stanowi osadę niepodzielną lub osadę rentową, których przewłaszczenie regulują specjalne przepisy;
- gdy nieruchomość lub nieruchomości, znajdujące się w posiadaniu jednej osoby przekraczają swym obszarem 50 ha i następuje ich podział czyli tzw. parcelacja, podlegająca przepisom ustawy z 28 XII 1925 o wykonaniu reformy rolnej. Przepis niniejszy nie odnosi się do podziału nieruchomości pomiędzy współwłaścicieli.

Art. 4.

O zezwoleniu na przewłaszczenie orzekają w stosunku do nieruchomości nie przekraczających swym obszarem na całym terenie Państwa 20 ha, w województwach zaś: pomorskim, białostockim, wileńskim oraz w powiatach górskich (ustalonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 sierpnia 1926 Dz. Ust. Nr 92, poz. 532) 35 ha właściwe Urzędy ziemskie, w stosunku do nieruchomości, przekraczających wyżej wskazany obszar – właściwe okręgowe Urzędy ziemskie.

Art. 5.

Urzędy ziemskie odmówią zezwolenia na przewłaszczenie nieruchomości ziemskiej lub jej części:

- jeżeli zmiana tytułu własności uniemożliwiałaby lub ograniczała zastosowanie zasad, zawartych w ustawie z dnia 28 grudnia 1925 o wykonaniu reformy rolnej (Dz. Ust. Nr 1, 1926, poz. 1);
- jeżeli nabywca nie jest obywatelem polskim.

Urzędy ziemskie mogą odmówić zezwolenia na przewłaszczenie:

- jeżeli nabywca nie posiada kwalifikacji rolniczych lub nie wykaże się, że jest teoretycznie lub praktycznie przygotowany do należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego;

- jeżeli wskutek zmiany tytułu własności nastąpi podział nieruchomości, nie odpowiadający zasadom racjonalnego ustroju rolnego;
- jeżeli nieruchomość, posiadająca samodzielność gospodarczą lub stanowiącą osadę ogrodniczo – warzywną, rzemieślniczo – wiejską, robotniczo – osadniczą itp. będzie przyłączona do niej, wskutek tego zatraci swą samodzielność lub swój uprzedni charakter;
- jeżeli nabywca posiada już jedno gospodarstwo w znacznej odległości od nabywanego i osobiście na obydwóch nie będzie mógł gospodarować lub jeżeli wskutek zawartej transakcji powstaje szachownica.

O ile nabywca nie odpowiada powyższym warunkom, Urzędy ziemskie mają prawo na cele parcelacji i osadnictwa wykonać prawo pierwokupu. Sposób i termin zastosowania prawa pierwokupu określają specjalne przepisy, wydane przez Ministerstwo Reform Rolnych w porozumieniu z Ministerstwem Sprawiedliwości.

Art. 6.

Osoby, które pragną uzyskać zezwolenie, wymienione w art. 1 niniejszego rozporządzenia, winny złożyć wraz z podaniem właściwemu Urzędowi ziemskiemu w dwóch egzemplarzach istotne warunki umowy o zmianie tytułu własności, wyciąg z ksiąg hipotecznych nieruchomości, poświadczenie obywatelstwa i kwalifikacji rolniczych nabywcy. O złożeniu podania Urząd wydaje poświadczenie. Sposób uzyskania zezwolenia przymusowej sprzedaży nieruchomości określają specjalne przepisy, wydane przez Min. Reform Rolnych w porozumieniu z Ministerstwem Sprawiedliwości.

Art. 7.

O odmowie na przelew własności, Urząd zawiadamia petenta oraz właściwy wydział względnie sąd hipoteczny, najpóźniej w terminie miesięcznym od dnia złożenia podania.

Jeżeli w ciągu powyższego terminu petent oraz właściwy wydział hipoteczny, względnie Sąd nie otrzyma odmownej decyzji, strony mogą zawrzeć umowę, na warunkach, przedłożonych Urzędowi.

Art. 8.

Zezwalające decyzje, wydane zgodnie z żądaniem stron, nie podlegają zażaleniu; od odmownych decyzji stronom przysługuje prawo odwołania w trybie i terminie, przewidzianym w art. 24 i 11 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 o zakresie działania Ministerstwa Reform Rolnych (Dz. Ust. poz. 706).

Art. 9.

Wydział hipoteczny względnie Sąd, może uregulować tytuł własności nieruchomości w wypadkach, kiedy jest wymagane zezwolenie tylko po przedłożeniu decyzji zezwalającej właściwego Urzędu ziemskiego.

Art. 10.

O wszelkich zmianach, dokonanych w hipotece, wydział hipoteczny, względnie Sąd, powiadamia właściwy Urząd ziemski.

Art. 11.

Wszelkie umowy, mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej, dokonane bez zezwolenia urzędów ziemskich, są nieważne.

Prawo żądania unieważnienia takich umów służy właściwym Urzędom ziemskim. Unieważnienie następuje w drodze sądowej.

Art. 12.

Do spraw wszczętych na mocy dotychczas obowiązujących przepisów, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, mają zastosowanie w dalszym postępowaniu przepisy niniejszego rozporządzenia.

Art. 13.

Wykonanie niniejszego rozporządzenia powierza się Ministrowi Reform Rolnych w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości.

Art. 14.

Rozporządzenie niniejsze obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego i wchodzi w życie w czternastym dniu po ogłoszeniu.

Z dniem ogłoszenia niniejszego rozporządzenia tracą moc następujące ustawy i rozporządzenia:

– Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normujące przenoszenie własności nieruchomości zaziemskich (Dz. Ust. Nr 73, poz. 428) oraz przepisy wykonawcze do niego. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 III 1921, w przedmiocie rozciągnięcia Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 VIII 1919, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich oraz ustawy z dnia 7 VI 1920 o reorganizacji Urzędów ziemskich na ziemi przyłączone do Rzeczypospolitej na podstawie umowy o preliminarjnym pokoju i rozejmie, podpisanej w Rydze w dniu 12 X 1920 (dz. Ust. Nr 30, poz. 178). Rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 V 1921 o zastosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 IX 1919, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze powiatów: wileńskiego, oszmiańskiego, święciańskiego, trockiego i raclawskiego (Dz. Ust. Nr 48, poz. 485). Rozporządzenie cesarskie z dnia 9 VIII 1915 o pozbywaniu gruntów leśnych rolnych (Dz. P. P. nr 234). Rozporządzenie Ministra Skarbu w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych z dnia 7. VII. 1924 w sprawie uchylecia § 14 austr. rozp. z dnia 9 VIII 1915 Dz. P. P. Nr 234 w przedmiocie pozbywania gruntów rolnych i leśnych (Dz. Ust. Nr 59, poz. 596). Obwieszczenie Rady Związkowej Rzeszy Niemieckiej z dnia 15 III 1918 (Dz. Ust. Niem. Nr 36, str. 123). Rozporządzenie Komisariatu Naczelnej Rady Ludowej z dnia 25 VI 1919, dotyczące zezwolenia na przewłaszczenie nieruchomości (Nr 27 Tyg. Urz., poz. 85) i przepisy wykonawcze Urzędu osadniczego do tego rozporządzenia (Dz. Ust. Nr 9 z dnia 28 II 1920) oraz ograniczenia w przedmiocie rozporządzania osadami

i gruntami włościańskimi, na terytorium b. zaboru rosyjskiego z dnia 11 VI 1891, ogłoszone w zbiorze praw cesarstwa rosyjskiego”⁶.

Dyskusja nad projektem

Jerzy Trammer, odnosząc się do zacytowanego projektu, rozpoczął od uwag ogólnych⁷.

Zauważał, iż projekt rozporządzenia Prezydenta RP o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskiej, ważność umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości ziemskiej uzależniał od wcześniejszego zezwolenia odpowiedniego Urzędu ziemskiego. Za nieruchomości ziemskie Ministerstwo Reform Rolnych uznawało wszystkie nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miasta; zarazem projekt rozszerzał potrzebę uzyskania zezwolenia również na przymusową sprzedaż nieruchomości.

W stosunku do wcześniejszego rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich, projekt uzupełniał przepisy wrześniowego rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów o nieruchomości włościańskie (rustykałne); sprzedaż przymusową; nabycie nieruchomości przez instytucje komunalne.

Czyniło to, iż projekt rozszerzał zakres ograniczenia własności nieruchomości. W opinii J. Trammera uczynienie zależnym przeniesienia własności nieruchomości ziemskich od poprzedniego zezwolenia Urzędu ziemskiego deprecjonowało własność nieruchomości, „skoro właściciel nieruchomości nie może dowolnie pozbyć nieruchomości, to jest wtedy, kiedy tego wymaga jego interes osobisty i nadarzająca się sposobność, oraz osobie swojego wyboru, skoro ponadto w razie odmówienia zezwolenia na przeniesienie własności nieruchomości ziemskiej narażony jest na skutek tzw. „prawa pierwokupu” ze strony państwa”⁸.

Z przytoczonych względów J. Trammer był przeciwko prawu zaproponowanemu w projekcie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej. W ogólnych uwagach do projektu nie kwestionował zdefiniowanego przez Ministerstwo Reform Rolnych pojęcia nieruchomości ziemskich, zgodnie z którym nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miasta należy traktować jako nieruchomości ziemskie⁹.

W części artykułu poświęconej szczegółowym rozpatrywaniem poszczególnych postanowień projektu bardzo istotnym jest odniesienie się do art. 2 projektu, który stanowi że „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uwa-

⁶ „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2, s. 26–30.

⁷ J. Trammer, op. cit., s. 51–72.

⁸ Ibidem, s. 51–52.

⁹ Ibidem.

zać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast”. Jerzy Trammer uznał takie określenie nieruchomości ziemskiej w kontekście mającego zostać opublikowanego rozporządzenia Prezydenta RP o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich za zbyt szerokie, gdyż obejmowała „wszelkie nieruchomości, znajdujące się poza obrębem miast, małe (włościańskie), a nawet nieruchomości należące do przedsiębiorstw górniczych lub wchodzące w skład takich przedsiębiorstw, nieruchomości stanowiące część przedsiębiorstw kolejowych (...) Wymienione tu dla przykładu rodzaje nieruchomości nie mają wspólnego z zakresem działania Urzędów ziemskich z uwagi na przeznaczenie tych nieruchomości i obrót nimi powinien być zupełnie zwolniony od zezwolenia urzędów ziemskich”¹⁰.

Nie kwestionuje on pojęcia nieruchomości ziemskiej zawartego w art. 2, tylko uważa, że obrót niektórymi rodzajami nieruchomości ze względu na ich przeznaczenie nie powinien wymagać zezwolenia urzędów ziemskich. Następnie według J. Trammera w ustawie o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich z nakazu uzyskania zezwolenia ze strony Urzędu ziemskiego na zbycie nieruchomości powinny zostać wyłączone nieruchomości leżące „wprawdzie poza granicami administracyjnymi miast, ale tuż poza tymi granicami, gdyż nieruchomości takie z natury rzeczy wobec naturalnego rozrostu miast przeznaczone są sukcesywne zabudowanie i na wprowadzanie na nich gospodarstwa ogrodniczo – warzywniczego itd.”¹¹ Ponieważ Urząd ziemski, ze względu na zakres swoich uprawnień i obowiązków, z tymi sprawami nie miał nic wspólnego.

Jerzy Trammer natomiast miał poważne zastrzeżenia w stosunku do innych przepisów projektu. Postanowienie projektu, iż zezwolenie Urzędów ziemskich jest potrzebne również przy przymusowej sprzedaży nieruchomości ziemskich, szło dalej niż rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r. Rozporządzenie tymczasowe w art. 2 pod lit. c), wyraźnie postanawiało, że przypadek przeniesienia prawa własności nieruchomości następującego w drodze przymusowej sprzedaży, nie wymaga zezwolenia. Takie rozszerzenie było szkodliwe dla kredytu hipotecznego. Potrzeba uzyskania zezwolenia na sprzedaż przymusową utrudniałoby przeprowadzenie przymusowej licytacji nieruchomości obciążonej prawem zastawu dla zabezpieczenia hipotecznego. W związku z tym właścicielowi nieruchomości byłoby trudno znaleźć instytucję kredytu długoterminowego, bank lub osobą prywatną, które udzieliłyby mu kredytu z zabezpieczeniem na tej nieruchomości¹².

W art. 5 projektu rozporządzenia zostały wymienione przypadki, w których Urzędy ziemskie musiały odmówić zezwolenia na przewłaszczenie nieruchomości ziemskiej, oraz przypadki, w których urzędy mogły odmówić takiego zezwolenia.

¹⁰ Ibidem, s. 55.

¹¹ Ibidem.

¹² Ibidem, s. 56.

Konieczność odmowy dotyczyła głównie przypadku, w którym „zmiana tytułu własności uniemożliwiałaby lub ograniczała zastosowanie zasad, zawartych w ustawie z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej poz. 1 Dz. U. RP z r. 1926”.

W opinii J. Trammera było to zbyt ogólne stwierdzenie. Przypadki, w których Urząd ziemski musiałby odmówić wydania zezwolenia na przewłaszczenia, powinny być szczegółowo określone. Ogólne brzmienie tego przepisu mogło prowadzić do tego, że „Urząd ziemski odmówi zezwolenia na sprzedaż kompleksu gruntu podmiejskiego na sanatorium, na plac wyścigowy, na boisko sportowe, na internat wychowawczy itd. lub że odmówi zezwolenia na sprzedaż gruntu w celach założenia parku lub na zabudowanie gruntu podmiejskiego willeami otoczonymi ogródkami itd.”¹³ We wszystkich tych przypadkach można byłoby się doszukać ograniczenia zasad zawartych w grudniowej ustawie o wykonaniu reformy rolnej.

Za szczególnie krzywdzące dla stron J. Trammer uznał końcowe postanowienie art. 5 projektu rozporządzenia¹⁴. Zgodnie z nim, jeżeli nabywca nie odpowiadał warunkom zamieszczonym w art. 5, Urzędowi ziemskiemu przysługiwałoby „prawo pierwokupu” nieruchomości ziemskiej na cele parcelacji i osadnictwa.

Wyraz „prawo pierwokupu”, jako prawne pojęcie, nie było rozumiane jednakowo na terytorium całego kraju i musiałoby być w nowym rozporządzeniu dokładnie określone. W przypadku braku w rozporządzeniu Prezydenta RP uściślenia tego, wyraz „prawo pierwokupu” oznaczałoby nic innego niż wywłaszczenie¹⁵.

Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej kwerendy czasopism prawniczych ukazujących się w Polsce w dwudziestoleciu międzywojennym nasuwa się kilka wniosków na temat definicji nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w ujęciu historycznym w II RP. Kluczowe znaczenia dla naszych rozważań, w jaki sposób była definiowana nieruchomość ziemska przez prawników i instytucje państwowe w dwudziestoleciu międzywojennym, ma projekt Ministerstwa Reform Rolnych o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich¹⁶ oraz uwagi prawników odnoszące się do tegoż projektu¹⁷. Projekt został przygotowany w Ministerstwie Reform Rolnych z myślą wydania go przez Prezydenta Rzeczypospolitej jako rozporządzenia z mocą ustawy. Artykuł 1 stwierdzał, iż „Wszelkie umowy (notarialne, sądowe i prywatne), mające na celu przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskich w całości lub w części, wymagają dla swojej ważności

¹³ Ibidem, s. 57.

¹⁴ Ibidem, s. 59–60.

¹⁵ Ibidem, s. 60.

¹⁶ „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2, s. 26–30.

¹⁷ J. Trammer, op. cit., s. 51–72.

poprzedniego zezwolenia właściwego Urzędu ziemskiego”. W art. 2 natomiast zostało bardzo dokładnie sprecyzowane, co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej, mianowicie „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast.” Zamiarem Ministerstwa było, aby rozporządzenie Prezydenta RP obowiązywało „na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego i wchodzi w życie w czternastym dniu po ogłoszeniu”.

Z dniem ogłoszenia rozporządzenia o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich miały tracić moc ustawy i rozporządzenia, które w sposób bezpośredni i pośredni odnosiły się do pojęcia nieruchomości ziemskiej: rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich¹⁸ oraz przepisy wykonawcze do niego; rozporządzenie Rady Ministrów z dnia z dnia 23 marca 1921 r. w przedmiocie rozciągnięcia Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 sierpnia 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich; rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 maja 1921 r. o zastosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze powiatów: wileńskiego, oszmiańskiego, święciańskiego, trockiego i raclawskiego¹⁹.

Jerzy Trammer, odnosząc się do projektu, miał zastrzeżenia głównie co do rozszerzenia w projekcie zakresu ograniczenia własności nieruchomości. W ogólnych uwagach do projektu nie kwestionował zdefiniowanego przez Ministerstwo Reform Rolnych pojęcia nieruchomości ziemskich, zgodnie z którym za nieruchomości ziemskie należało uznawać nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miasta²⁰.

Podobnie przy szczegółowej analizie przepisów projektu, nie kwestionuje on pojęcia nieruchomości ziemskiej zawartego w art. 2, tylko uważa, że obrót niektórymi rodzajami nieruchomości ze względu na ich przeznaczenie nie powinien wymagać zezwolenia urzędów ziemskich.

Z poczynionych ustaleń opartych na projekcie Ministerstwa Reform Rolnych z 1928 r., mającego w przyszłości stanowić rozporządzenie Prezydenta RP o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich, nasuwa się wniosek mówiący o konieczności przeprowadzenia dalszych pogłębionych badań dotyczących prac związanych z powstaniem tegoż projektu i jego dalszymi losami. Bardzo pomocnymi dla zdefiniowania pojęcia nieruchomości ziemskiej w II RP mogą się okazać

¹⁸ Dz. U. RP z 1919 r., Nr 73, poz. 428.

¹⁹ Dz. U. RP z 1921 r., Nr 48, poz. 485.

²⁰ J. Trammer, op. cit., s. 51–72.

materiały dotyczące dyskusji powstałej przy opracowywaniu projektu o przeniesieniu własności nieruchomości ziemskich. Z pewnością w te przygotowania były zaangażowane Ministerstwo Reform Rolnych i Ministerstwo Sprawiedliwości oraz instytucje i organizacje rolnicze, w tym również Państwowy Bank Rolny. Jest całkiem możliwe, że projektowi została nadana droga urzędowa i ślady tego znajdują się w dokumentacji Prezydium Rady Ministrów.

Streszczenie

Niniejsza publikacja jest kontynuacją publikacji wyników badań poświęconych formułowaniu się pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawodawstwie polskim do momentu wybuchu II wojny światowej. W artykule zostaną przedstawione wyniki badań dotyczące definicji nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w ujęciu historycznym w II RP z uwzględnieniem czasopism prawniczych ukazujących się w Polsce w dwudziestolecium międzywojennym.

Słowa kluczowe: obrót ziemią, nieruchomości, prawo rolne, II RP.

Анотація

Дефініція земельної нерухомості у правничій пресі міжвоєнного двадцятиліття

Ця публікація є продовженням публікації результатів досліджень, присвячених формуванню поняття земельної нерухомості у польському законодавстві до часу вибуху II світової війни. У статті представлено результати досліджень, які стосуються визначення земельної нерухомості у польському законодавстві II Речі Посполитої, беручи до уваги юридичні часописи, що виходили у Польщі протягом міжвоєнного двадцятиліття.

Ключові слова: торгівля землею, нерухомість, сільськогосподарське право, II Річ Посполита.

Summary

The definition of a land property in the legal press during the twenty years of interwar period

This publication is a continuation of studies on the formulation of land property notion in the Polish legislation until the outbreak of World War II. The article presents results of research on the definition of land property in the Polish law in the historical context of the Second Republic, taking into account legal journals appearing in Poland in the interwar period.

Key words: trade of land, real estate, agricultural law, the Second Republic.