

**MIROSLAW KLUSEK**

## **Definicja nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i rosyjskiego oraz Królestwa Polskiego**

### **Wstęp**

Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego o przeprowadzeniu reformy rolnej z 6 września 1944 r. był podstawowym aktem prawnym określającym główne kierunki i zasady przeprowadzenia reformy rolnej w Polsce po II wojnie światowej. Obecnie dawni właściciele lub ich spadkobiercy prawni oczekują od państwa rekompensaty za te nieruchomości, które ich zdaniem zostały przejęte na potrzeby reformy rolnej niezgodnie z ustanowionym przez komunistów prawem. Jedną z podstaw owych roszczeń jest niejasność co do tego, jak w momencie wydania i realizacji dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej rozumiano pojęcie „nieruchomości ziemskiej”. Generalnie roszczenia byłych ziemian lub ich następców prawnych wobec państwa opierają się głównie na współczesnej interpretacji tegoż pojęcia dokonywanej w ostatnich latach przez sądy. Najczęściej uważają one, że dekret PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej nie dawał żadnych podstaw do konfiskaty całego mienia osób fizycznych, w tym gruntów i zabudowań właścicieli ziemskich, gdyż odnosił się tylko do nieruchomości ziemskich, a pod pojęciem „nieruchomość ziemska” używanym w dekreście należy rozumieć nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym<sup>1</sup>.

Poczynione ustalenia w opracowaniu naukowym *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944–1950* wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej podważają stanowisko sądów w tej kwestii<sup>2</sup>. Gabinet Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych (MRiRR) w styczniu 1946 r. uznał, że dla pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w rozumieniu

---

<sup>1</sup> M. Klusek, *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944–1950* wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, Kraków 2014, s. 13, 111.

<sup>2</sup> Ibidem, passim.

dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej właściwym jest tradycyjne określenie, wedle którego nieruchomością ziemską jest każda nieruchomość położona poza granicami administracyjnymi miast, gdyż określenie to ma już tradycję i ugruntowane jest w świadomości prawnej społeczeństwa. Natomiast za niewłaściwe uznał określenie oparte na kryterium przydatności produkcyjnej, wedle którego nieruchomością ziemską w rozumieniu dekretu są grunty, które najbardziej celowo można użytkować do produkcji rolnej lub z rolnictwem związanej<sup>3</sup>.

W podobnym duchu wypowiedział się pod koniec 1947 r. Minister Rolnictwa i Reform Rolnych Jan Dąb-Kocioł, który stwierdził, że ustawodawca, używając określenia „nieruchomość ziemska” w art. 2. ust. 1 dekretu z 6 września 1944 r., „miał na myśli wszystkie nieruchomości, położone poza granicami miast”<sup>4</sup>. Według niego za takim brzmieniem określenia użytego w dekrecie przemawiają wyraźnie konkretne okoliczności. Według pierwotnego tekstu art. 2 tego dekretu na cele związane z realizacją reformy rolnej zostały przeznaczone „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”. Zdaniem ministra, „gdyby przyjąć, że nie wszystkie nieruchomości poza granicami miast należą do nieruchomości ziemskich, to owo wyrażenie »nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym« byłoby pozbawione wszelkiej logiki”<sup>5</sup>. Zupełnie nie byłoby wiadomo bowiem, co jest nieruchomością ziemską i co jest w szczególności nieruchomością ziemską o charakterze rolniczym. „Ustawodawca więc niewątpliwie posłużył się tradycyjną terminologią, zastosowaną w przepisach prawa hipotecznego z 1818 r. (art. 162) rozróżniającą nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie”<sup>6</sup>. Tu należy zauważyć, że terminologia z 1818 r. została powtórzona w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928 r.<sup>7</sup> Artykuł 1 Uwaga 1 tegoż prawa stanowił, że tryb „zatwierdzania aktów, dotyczących przejścia lub obciążenia prawa własności na nieruchomości wiejskie obszaru do 60 dziesięcin (65,55 ha) włącznie, i miejskie (t.j. w miastach i miasteczkach) do 20 000 złotych szacunkowych szacunku włącznie, o ile te nieruchomości nie mają już uregulowanej hipoteki – przewidziany jest niżej w art. 140a ustawy niniejszej”<sup>8</sup>. Podobnie do pojęcia „nieruchomość ziemska” odnosił się art. 140a: „Wymienione w art. poprzednim akty, o ile dotyczą nieruchomości ziemskich do 60 dziesięcin (65,55 ha) przestrzeni, lub miejskich do 20 000 złotych włącznie [...]”. Artykuł 1 Uwaga 1 oraz art. 140a wyraźnie dokonują rozgraniczenia na nieruchomości ziemskie nazywane również wiejskie oraz miejskie („t.j. w miastach

<sup>3</sup> Ibidem, s. 111.

<sup>4</sup> Ibidem, s. 112.

<sup>5</sup> Ibidem, s. 112–113.

<sup>6</sup> Ibidem, s. 113.

<sup>7</sup> Dz.U.RP z 1928 r. Nr 53, poz. 510.

<sup>8</sup> Ibidem, s. 113.

i miasteczkach”)<sup>9</sup>. Ponadto minister zauważył, że identyczne pojęcie nieruchomości ziemskiej zostało przyjęte w dekrete z 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarach Ziemi Odzyskanych byłego Wolnego Miasta Gdańska. W art. 1 tego dekretu jest mowa o „nieruchomościach ziemskich”, natomiast w art. 2 o „nieruchomościach” (bez przymiotnika ziemskie), położonych w granicach administracyjnych miast. Podobnie jak w przypadku dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, tu również ma miejsce przeciwstawienie nieruchomości ziemskich nieruchomościom miejskim<sup>10</sup>.

W cytowanej publikacji zostało przedstawione, w jaki sposób traktowano pojęcie „nieruchomość ziemska” w pierwszych latach po zakończeniu II wojny światowej. Jak zauważono w zakończeniu „w celu dokładnego ustalenia definicji pojęcia »nieruchomość ziemska«, jakie obowiązywało w momencie wybuchu II wojny światowej, koniecznym jest prowadzenie dalszych pogłębionych badań nad definicją nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w ujęciu historycznym: 1. w II RP, z uwzględnieniem orzecznictwa sądowego 20-lecia międzywojennego, podręczników, komentarzy i innych prac z zakresu nauki prawa rolnego; 2. w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i w Królestwie Polskim w XIX w. W poszukiwaniu potwierdzenia tezy, że pojęcie nieruchomości ziemskiej miało źródło w prawie Polski przedrozbiorowej; 3. w prawie przedrozbiorowym obowiązującym w Rzeczypospolitej, z uwzględnieniem dotychczasowych wyników badań nad historią prawa staropolskiego i na drodze analizy dokumentów transakcyjnych pod kątem tezy, że nieruchomość ziemska obejmowała także budynek mieszkalny/rezydencję z otoczeniem, zaś za przynależności uznawano inwentarz i inne ruchomości, np. archiwum”<sup>11</sup>.

W artykule przedstawiono wyniki dotyczące badań nad pojęciem definicji nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego, rosyjskiego i Królestwa Polskiego.

## **Ustawodawstwo obowiązujące na obszarach Królestwa Polskiego w XIX w.**

W przypadku Królestwa Polskiego odczuwany jest poważny brak dokładnej statystyki i dokumentacji źródłowej dotyczącej problematyki obrotu ziemią, zwłaszcza prawa regulującego tę kwestię. Przyczyna tkwi w bardzo dużym ubytku materiałów archiwalnych, poważnie zniszczonych w wyniku licznych wojen, które przetoczyły się przez ten obszar oraz w tym, że dzieje ustroju i prawa ziem polskich

<sup>9</sup> Ibidem.

<sup>10</sup> M. Klusek, *Nieruchomości ziemskie...*, op. cit., s. 112–113.

<sup>11</sup> Ibidem, s. 116–117.

drugiej połowy XIX w. stosunkowo rzadko były i są przedmiotem zainteresowania historyków państwa i prawa. Sytuacja ta bardzo poważnie utrudnia szczegółowe i kompleksowe potraktowanie problemu definicji nieruchomości ziemskiej<sup>12</sup>.

## Nieruchomość chłopska

W Królestwie Polskim po uwłaszczeniu chłopów rozróżniano następujące formy własności w kontekście obrotu ziemią: własność ziemska – drobnoszlachecka, państwowa, instytucyjowa i górnicza; szczególna forma własności wynikająca z donacji – własność ordynacji (fideikomisów) i majoratów; własność chłopska wynikająca z ukazów uwłaszczeniowych. Własność chłopska różniła się do dwóch pierwszych rodzajów własności – podstawą jej nabycia i powstania, ograniczeniami w obrocie nią oraz niemożliwością jej rejestracji w hipotecznej księdze gruntowej. Obrót nieruchomościami włościańskimi podporządkowany był normom prawa zwyczajowego<sup>13</sup>.

Ukaz z 27 lipca 1891 r. ustanowił stały zakaz zbywania ziemi, zakaz dzierżawy uwłaszczeniowych osad, oddawania ziemi w zastaw osobom, które nie należały do stanu włościańskiego<sup>14</sup>. Ukaz ten określał również, co należy rozumieć pod pojęciem włościanina – osobę zapisaną do tabeli likwidacyjnej włącznie ze swoimi potomkami w linii prostej. Ponadto do włościan zostali zaliczeni także poddani rosyjscy parający się rolnictwem w Królestwie Polskim<sup>15</sup>.

Prawo własności gruntów i obrót nimi były rejestrowane w hipotecznej księdze gruntowej na zasadzie jawności i zaufania do jej treści. Instytucja hipotecznej księgi gruntowej w zaborze austriackim i pruskim obejmowała również włościańską własność gruntową. Problem hipotek inaczej był traktowany w Królestwie Polskim. Własność włościańska uzyskana na podstawie ukazu z 1864 r. (zgodnie z postanowieniami Komitetu Urządzającego z 1865 r.) i 1868 nie była zobowiązana do zakładania hipotek, co spowodowało, że w praktyce ich nie zakładano i nie prowadzono<sup>16</sup>. Sytuacja w tej materii uległa zmianie w 1891 r., kiedy włościanom przyznano prawo, ale nie obowiązek do zakładania hipotek w stosunku do gospodarstw chłopskich obciążonych długiem oraz wobec gospodarstw posiadających areał powyżej 90 mórg gruntu<sup>17</sup>.

<sup>12</sup> *Historia państwa i prawa Polski*, T. IV, red. J. Bradach, Warszawa 1981–1982, s. 5; K. Konopka, *Reforma uwłaszczeniowa w Królestwie Polskim i jej wpływ na ograniczenie obrotu gruntami włościańskimi (1864–1914)*, Białystok 2007, s. 81.

<sup>13</sup> K. Konopka, *Reforma uwłaszczeniowa...*, op. cit., s. 82.

<sup>14</sup> *Historia państwa...*, op. cit., s. 102–104; K. Konopka, *Reforma uwłaszczeniowa...*, op. cit., s. 85.

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> *Ibidem*, s. 97. *Kwestia urządzania hipotek osady włościańskiej*, GSW II z 12 (24) I 1874 r., s. 26.

<sup>17</sup> J. Karpiński, *Pytania prawne rozstrzygnięte przez Departamenta Cywilne Izby Sądowej Warszawskiej ... w latach 1891–1894*, Warszawa 1895, s. 43, 134; K. Konopka, *Reforma uwłaszczeniowa...*, op. cit., s. 97.

Reasumując, w stosunku do gruntów chłopskich w Królestwie Polskim nabytych w wyniku uwłaszczenia, hipoteka była instytucją dobrowolną, a funkcje w zakresie ustalania praw własności oraz pozostałych praw rzeczowych w stosunku do tych gruntów spełniały tablice likwidacyjne i akty nadawcze. Jest rzeczą zrozumiałą, że z powodu przedstawionych ograniczeń, na przestrzeni lat 1864–1918 księgi hipoteczne założono tylko dla 20 tys. gospodarstw chłopskich, utworzonych na podstawie ukazów uwłaszczeniowych.

## **Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim**

Kwestie własności majątków ziemskich i obrotu nimi na ziemiach pod zaborem rosyjskim regulowało prawo hipoteczne. Na terenie Królestwa Polskiego normami zasadniczymi materialnego prawa hipotecznego były dwie ustawy: prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach ogłoszone 26 kwietnia 1818 r. (Dz.Pr., T. V, s. 295) oraz prawo o przywilejach i hipotekach ogłoszone 6 sierpnia 1825 r. (Dz.Pr., T. IX, s. 355). Ponadto obowiązywały tam przepisy o charakterze formalnym lub mieszanym, m.in. postanowienie Księcia Namiestnika z 22 stycznia 1822 r. o apelacjach od decyzji wydziałów hipotecznych (Dz.Pr., T. VIII, s. 287); prawo sejmowe z 16/26 czerwca 1830 r. względem zmiany art. 127 prawa sejmowego o hipotekach z 1818 r. oraz względem dowodów legitymacji przez świadków (Dz.Pr., T. XIII, s. 116); instrukcja hipoteczna z 30 czerwca 1819 r. Nr 7408 wydana przez Komisję Rządową Sprawiedliwości (zbiór przepisów administracyjnych Wydz. Spraw., tom VIII, str. 337); instrukcja hipoteczna z 22 grudnia 1825 r. Nr 15054 wydana przez Komisję Rządową Sprawiedliwości (zbiór przepisów administracyjnych, Wydz. Spraw., T. VII, s. 159), dotycząca czynności pierwiastkowej regulacji hipotecznej oraz uzupełniająca tę instrukcję rozporządzenia Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 14 maja 1835 r. Nr 10607 i z 29 sierpnia 1851 r. Nr 10067<sup>18</sup>. Trzydziestego pierwszego sierpnia 1919 r., na mocy rozporządzenia Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich (Dz. Urzęd. Zarządu Cywilnego Ziem Wschodnich z 1919 r. Nr 18, poz. 157), prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości o przywilejach i hipotekach z 20 lipca 1818 r. zostało rozciągnięte na obszary podległe Zarządowi Cywilnemu Ziem Wschodnich, to jest na teren Sądów Okręgowych w Grodnie, Nowogródku, Łucku, Pińsku, Równem oraz Wilnie<sup>19</sup>.

Na podstawie rozporządzenia Prezydenta RP z 17 marca 1927 r. (Dz.U.RP 1927 r. Nr 46, poz. 408) do wskazanego rozporządzenia wprowadzono wiele zmian. Dwudziestego piątego kwietnia 1928 r. (Dz.U.RP Nr 53, poz. 510) weszło

<sup>18</sup> *Orzecznictwo Sądów Polskich*, T. XVII, 1938, s. 633.

<sup>19</sup> *Ibidem*, s. 634.

w życie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu przepisów hipotecznych, obowiązujących na obszarach, na których obowiązywało sierpniowe rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziemi Wschodnich<sup>20</sup>. Ponadto na wymienionych obszarach obowiązywało rozporządzenie Rady Ministrów z 8 lipca 1932 r. o hipotekach powiatowych w województwach wschodnich (Dz.U. RP Nr 65, poz. 618), rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27 lipca 1932 r. (Dz.U. RP 1932 Nr 66, poz. 619) zawierające instrukcję dla powiatowych wydziałów hipotecznych w województwach wschodnich zmienione rozporządzeniem z 1 lipca 1933 r. (Dz.U. RP 1933, nr 55, poz. 420). Wreszcie na podstawie art. 3 ustawy z 31 lipca 1919 r. o prawach obowiązujących w okręgu białostockim w zakresie sądownictwa (Dz.Pr. Nr 64, poz. 382) na ten okręg rozciągnięto przepisy prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r., prawa o przywilejach i hipotekach z 6 sierpnia 1825 r.<sup>21</sup>

Ze wskazanych źródeł prawa wynika, że prawo hipoteczne obowiązujące w województwach wschodnich zostało bardzo zbliżone do prawa hipotecznego obowiązującego w województwach centralnych II RP.

Ze wszystkich dzielnic polskich tylko było Królestwo Polskie w pewnym stopniu posiadało swoje ustawodawstwo cywilne – odrębne w stosunku do mocarstwa zaborczego. Nie miało to miejsca w zaborze austriackim, pruskim i na obszarze Ziemi Wschodnich. W obrębie tego oddzielnego ustawodawstwa cywilnego najbardziej rodzimą była polska ustawa hipoteczna z 1818 r. Jakub Glass, wybitny znawca prawa hipotecznego w II RP, w ustawodawstwie Polski przedrozbiorowej za najważniejszą uznał ustawę o ważności zapisów z 1588 r. (pierwszą polską ustawę hipoteczną), natomiast ustawę hipoteczną z 1818 r. – za pomnik ustawodawstwa polskiego<sup>22</sup>.

Ustawa hipoteczna z 1818 r. była dobrze przemyślana i odpowiednia dla większej własności ziemskiej oraz 8 miast wojewódzkich (art. 162). Opierała się na systemie oddzielnej księgi hipotecznej dla każdej nieruchomości. Akty były sporządzane w samej księdze, co upraszczało kwestię pierwszeństwa. Natomiast prawo o przywilejach i hipotekach z 1825 r. wprowadziło w zasadzie hipotekę dla drobnej własności, przy utworzonych jednocześnie wydziałach hipotecznych powiatowych. Z powodu braku jakiegokolwiek przymusu hipotecznego (art. 11) rezultat funkcjonowania hipoteki powiatowej w byłym Królestwie Polskim był mizerny. Rejestrowała ona głównie nieruchomości w małych miastach i osadach, podczas gdy mała własność ziemska wcale nie podlegała regulacji<sup>23</sup>.

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> Ibidem, 635.

<sup>22</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, Warszawa–Kraków 1921, s. VIII.

<sup>23</sup> Ibidem, s. 9.

Dla rozważań bardzo ważny okazuje się art. 162 prawa hipotecznego z 1818 r. Dokonuje on rozróżnienia na nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie. Artykuł 162 prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r. stanowił: „Przepisy prawa niniejszego ściągają się tylko do nieruchomości i hipotek ziemskich, tudzież miast, w których zasiada sąd okręgowy”. Ma tu miejsce przeciwstawienie nieruchomości ziemskich nieruchomościom miejskim<sup>24</sup>.

Terminologia z 1818 r. została powtórzona w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928 r.

Z dotychczasowych rozważań wynika, iż w świetle prawa hipotecznego obowiązującego w Królestwie Polskim nieruchomością ziemską był majątek ziemski, jako całość gruntu i zabudowań właściciela, który znajdował się poza granicami administracyjnymi miasta.

## **Prawo agrarne na terenie województw wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej**

Definicja pojęcia nieruchomości ziemskiej obowiązująca w Królestwie Polskim została wprowadzona nie tylko na terenie województw centralnych II RP, lecz również w województwach wschodnich. Potwierdza to rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości z 27 maja 1921 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze województw nowogrodzkiego, poleskiego i wołyńskiego, oraz powiatów – grodzieńskiego, białostockiego, białowieskiego i wołkowskiego województwa białostockiego<sup>25</sup>. Rozporządzenie to również odnosi się do pojęcia nieruchomości włościańskiej.

## **Ustawodawstwo obowiązujące w zaborze austriackim i niemieckim**

### **Zabór austriacki**

Podobnie i w ustawodawstwie obowiązującym w zaborze austriackim został zachowany podział na nieruchomości miejskie i nieruchomości wiejskie, w tym nieruchomości ziemskie i włościańskie (rustykalne). Zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia cesarskiego z sierpnia 1915 r., które odnosiło się wyłącznie do gruntów rustykalnych (wiejskich, chłopskich), pozwolenia przewidziane tym rozporządzeniem nie były wymagane w stosunku do przenoszenia własności

<sup>24</sup> Ibidem, s. 15.

<sup>25</sup> Dz.U. z 1921 r. Nr 52, poz. 325.

gruntu wpisanego do księgi gruntowej (hipotecznej) dla większej własności, księgi kolejowej lub górniczej, oraz w stosunku do gruntu leżącego w granicach miasta<sup>26</sup>. Zatem rozporządzenie cesarskie dzieliło grunta na: położone poza granicami miast, w tym rustykalne i wpisane do księgi gruntowej dla większej własności; kolejowe; górnicze; grunta leżące w granicach administracyjnych miast.

Na sierpniowe rozporządzenie cesarskie z 1915 r. w powiązaniu z rozporządzeniem z 1 września 1919 r. dotyczącym obrotu ziemią powoływano się przy rozstrzyganiu przez sądy w Polsce międzywojennej w sprawach dotyczących nieruchomości wiejskich i ziemskich. Sąd Najwyższy 3 listopada 1933 r. uznał, że na przewłaszczenie nieruchomości ziemskich wszelkiego rodzaju wymagane było zezwolenie, bez względu na to, czy stanowiły one obszar rolny, czy też leśny. Następnie zaznaczył, iż pod pojęciem gruntów włościańskich, zwolnionych według przepisów art. 2 rozporządzenia z 1 września 1919 r. spod ograniczeń obrotu ziemią, należało rozumieć nie te nieruchomości, które zostały wpisane do ksiąg gruntowych, tzw. rustykalnych, ale takie, których obszar zgodnie z ustawą o wykonaniu z 15 lipca 1920 r. i uchwały Sejmu Ustawodawczego z 10 lipca 1919 r. nie przekraczał 23 ha, czyli 40 mórg, a wg art. 50 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z 28 grudnia 1925 r. tylko najwyżej 20 ha<sup>27</sup>.

Do postanowień cesarskiego rozporządzenia z 9 sierpnia 1915 r. Sąd Najwyższy odniósł się również w orzeczeniu z 22 lutego 1921 r.<sup>28</sup> Sąd stwierdził, że rozporządzenie z 9 sierpnia 1915 r. miało zastosowanie jedynie do gruntów przeznaczonych pod uprawę rolną lub leśną, i tylko do pozbycia takich gruntów było potrzebne zezwolenie Komisji dla obrotu ziemią. Postanowienia omawianego rozporządzenia nie dotyczyły „realności miejskiej”<sup>29</sup>.

## Zabór pruski

Głównym źródłem materialnego prawa hipotecznego na ziemiach byłego zaboru pruskiego był nowy niemiecki kodeks cywilny z 18 sierpnia 1896 r. Natomiast podstawowym źródłem formalnego prawa ksiąg gruntowych była państwowa ustawa hipoteczna z 24 marca 1897 r.

Prawo ksiąg gruntowych Rzeszy Niemieckiej, jako przedmiot prowadzenia ksiąg gruntowych, uznawało tylko dwa prawa majątkowe – grunta i dziedziczne prawo budowy. Kodeks cywilny i ustawa hipoteczna nie używały pojęcia nieruchomości albo rzecz nieruchoma, tylko pojęcie grunta.

<sup>26</sup> S. Wandycz, *Nieważność umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej bez uprzedniego zezwolenia urzędu ziemskiego*, Kraków 1924, s. 4.

<sup>27</sup> Zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Cywilnej, 1934, z. 5, s. 675.

<sup>28</sup> Orzecznictwo Sądów Polskich, 1923, T. II, z. 1–7, s. 53.

<sup>29</sup> Ibidem.



Kodeks cywilny nie podaje definicji gruntu, a ustawa hipoteczna „ogranicza się do postanowienia, że grunta oznacza się w ks. gr. na podstawie urzędowego spisu, w którym grunta są określone liczbami albo literami”<sup>30</sup>. Natomiast literatura przedmiotu pojęcie gruntu w rozumieniu kodeksu cywilnego definiuje jako fizycznie ograniczoną część powierzchni ziemi, która w księdze gruntowej ma swoje odrębne miejsce (tzw. wykaz), i jest w niej wykazana jako samodzielna jednostka gruntowa. Wynika z tego, że w znaczeniu prawnym grunt był jednostką prawną (Sachindividualität), co oznaczało, że grunt stanowił przedmiot praw i stosunków prawnych. Ze względu na § 2 ustawy hipotecznej grunt w znaczeniu prawnym musiał się składać co najmniej z jednej parceli. Natomiast mógł się składać z kilku parcel, nawet niegraniczących ze sobą. Prawa rzeczowe odnoszące się do gruntów obejmowały w zasadzie wszystkie części składowe gruntu. Zasada ta nie była jednak stosowana rygorystycznie. Kodeks cywilny odróżniał bowiem istotne części składowe rzeczy od nieistotnych. Jako istotne były traktowane te części, których nie można było oddzielić od siebie bez zniszczenia lub zmiany istoty jednej z nich. W tym znaczeniu oczywiście istotną częścią gruntu nie mogła być część fizyczna gruntu, np. parcela. W związku z tym mogła być przedmiotem odrębnych praw. Natomiast budynek stale połączony z gruntem w rozumieniu § 93 k.c. był istotną częścią składową gruntu (§ 94 k.c.) i nie mógł być przedmiotem odrębnych praw. Budynek w ogóle nie wpisywało się do ksiąg gruntowych, gdyż dla ksiąg gruntowych istniała tylko przestrzeń wykazana w urzędowym spisie i oznaczona w księgach gruntowych odpowiednią liczbą. Budynek, który był nietrwale połączony z gruntem, nie stanowił części składowej gruntu, w związku z tym nie mogły się do niego odnosić przepisy prawa hipotecznego. Niemiecki kodeks cywilny nie znał pojęcia „przynależności nieruchomości”<sup>31</sup>.

## Podsumowanie

W Królestwie Polskim pod koniec XIX w. w kontekście obrotu ziemią rozróżniano formy własności: własność ziemska – drobnoszlachecka, państwowa, instytucyjowa i górnicza; szczególna forma własności, wynikająca z donacji – własność ordynacji (fideikomisów) i majoratów; własność chłopska wynikająca z ukazów uwłaszczeniowych. Sprawy dotyczące własności majątków ziemskich oraz ich obrotu w zaborze rosyjskim regulowało prawo hipoteczne. Na terenie Królestwa Polskiego normami zasadniczymi materialnego prawa hipotecznego były dwie ustawy: prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach ogłoszone 26 kwietnia 1818 r. oraz prawo o przywilejach i hipotekach ogłoszone 6 sierpnia 1825 r.

<sup>30</sup> A. Kraus, *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa–Kraków 1922, s. 5.

<sup>31</sup> Ibidem, s. 5–6.

Szczególnie ważnym dla nas jest art. 162 prawa hipotecznego z 1818 r., który dokonuje rozróżnienia na nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie. Takie definiowanie zostało powtórzone w prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 25 kwietnia 1928 r. Z powyższych rozważań wynika, iż na obszarze Królestwa Polskiego, pod pojęciem nieruchomości ziemskiej należy rozumieć majątek ziemski, jako całość gruntu i zabudowań właściciela, pod warunkiem, że nie znajdował się w granicach miasta.

Podział na nieruchomości miejskie i nieruchomości wiejskie, w tym nieruchomości ziemskie i włościańskie (rustykalne) występuje również w zaborze austriackim. Taki podział jest widoczny w rozporządzeniu cesarskim z sierpnia 1915 r. Do rozporządzenia cesarskiego często odwoływały się sądy w Polsce w II RP w sprawach dotyczących nieruchomości wiejskich i ziemskich.

### Streszczenie

W artykule przedstawiono wyniki badań nad pojęciem definicji nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego rosyjskiego i Królestwa Polskiego. Są to najważniejsze ustalenia. Szerzej ten okres historyczny zostanie przedstawiony w mającej się ukazać w 2016 r. monografii poświęconej definicji nieruchomości ziemskiej począwszy od Rzeczypospolitej przedrozbiorowej do Polski Ludowej.

**Słowa kluczowe:** obrót ziemią, zabory, nieruchomość ziemska, prawo rolne.

## The Definition of Real Estate in Legislations Binding on the Areas of Former Poland Annexed by Prussia, Austria and Russia and in the Kingdom of Poland

### Summary

The article presents findings of research on the notion of real estate in legislations binding on the areas of former Poland annexed to Prussia, Austria and Russia as well as in the territory of the Kingdom of Poland. Nevertheless, the presentation is limited only to discussing key concepts; the historical period at issue will be discussed more thoroughly in a monograph on the definition of a real estate covering the period of the Kingdom of Poland before its partitions to the time of People's Republic of Poland to be published in 2016.

**Key words:** trading in agricultural land, partitions, real estate, agrarian law.