Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXV, 3, 2016
DOI: 10.17951/sil.2016.25.3.945

Dorota Wiśniewska-Jóźwiak
Uniwersytet Łódzki
dwisniewska@wpia.uni.lodz.pl

Próba likwidacji pozostałości czynszów wieczystych w miastach II Rzeczypospolitej na ziemiach znajdujących się pod panowaniem rosyjskim przed I wojną światową

The Issue of Rent Charge Liquidation in the Area of the Former Russian Annexation Until 1918

STRESZCZENIE

W II Rzeczypospolitej, na obszarze miast położonych na terenach znajdujących się pod panowaniem rosyjskim, przed 1914 r. nadal funkcjonowały stosunki prawne oparte na umowach wieczysto-czynszowych, dzierżawie wieczystej i emfiteuzie, zatem podlegające uregulowaniom prawnym obowiązującym przed uwłaszczeniem. Dopuszczalność likwidacji tych stosunków prawnych, związanych z obowiązkiem spełniania świadczeń wieczystych na rzecz państwa, została uregulowana rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r., natomiast wykup innych nieruchomości miejskich miał następować w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 1933 r., a następnie ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r. Przewidziany przez ustawodawcę tryb, uzależniający wykup od inicjatywy posiadacza, spowodował jednak, iż do końca omawianego okresu nie udało się w pełni zlikwidować powyższych stosunków prawnych.

Słowa kluczowe: II Rzeczpospolita; czynsz wieczysty; wykup czynszu; dzierżawa wieczysta; emfiteuza; likwidacja czynszów wieczystych

WPROWADZENIE

W II Rzeczypospolitej, na obszarze miast położonych na terenach znajdujących się pod panowaniem rosyjskim przed 1914 r., nadal funkcjonowały stosunki prawne oparte na umowach wieczysto-czynszowych, dzierżawie wieczystej

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

i emfiteuzie[1], zatem podlegające uregulowaniom prawnym obowiązującym przed uwłaszczeniem. Stosunki te często powstawały wiele lat wcześniej[2] i – co podkreśla doktryna – były przestarzałe[3]. Ich likwidacja przebiegała w wolnym tempie ze względu na tryb wykupu na własność związany z jednostronnym żądaniem dotychczasowego posiadacza[4].

Ponadto istniały stosunki prawne polegające na własności budynku wzniesionego na gruncie objętym dzierżawą na czas oznaczony. Były one nawiązywane jeszcze przed wybuchem I wojny światowej w związku z wynikającymi z ustawodawstwa rosyjskiego ograniczeniami w zakresie obrotu nieruchomościami. Ograniczenia te polegały niejednokrotnie na zakazie nabywania własności działek budowlanych[5].

PODSTAWA PRAWNA REGULACJI

W pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości kwestia dopuszczalności spłaty czynszu wieczystego i likwidacji dzierżawy wieczystej budziła kontrowersje. 26 listopada 1920 r. została uchwalona ustawa o wstrzymaniu spłaty dzierżaw i czynszów wieczystych w dobrach państwowych na obszarze byłego zaboru rosyjskiego (Dz.U. RP, nr 110, poz. 727)[6]. Jej wprowadzenie literatura uzasadniała niedostosowaniem dotychczasowych zasad spłaty do nowych warunków[7].

Akt ten nie tylko wstrzymywał możliwość wykupu nieruchomości na przyszłość, ale także przesądzał o bezskuteczności wszelkich czynności prawnych podjętych po odzyskaniu niepodległości przez Polskę (czyli po 11 listopada 1918 r.), zmierzających do wykupu. Wyjątkiem były jedynie te czynności, które zostały zatwierdzone przez Ministerstwo Rolnictwa i Dóbr Państwowych[8].

Zmiana powyższej zasady i dopuszczalność likwidacji stosunków prawnych związanych z obowiązkiem spełniania świadczeń wieczystych na rzecz państwa została uregulowana rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia

[1] Literatura II RP zamiennie używa pojęć „dzierżawa wieczysta" i „emfiteuza", nie wyodrębniając tych instytucji prawnych. Ponadto wskazuje, iż dzierżawa wieczysta jest określana także mianem „dzierżawy dziedzicznej" i „czynszem wieczystym". Zob. E. Muszalski, *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Kongresowem. Prawo osobowe i familijne. Prawo rzeczowe. Zwięzły podręcznik*, Warszawa 1932, s. 272.

[2] *Historia państwa i prawa Polski 1918–1939*, red. F. Ryszka, cz. 2, Warszawa 1968, s. 183; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. 3: *Okres międzywojenny*, Kraków 2001, s. 131.

[3] E. Muszalski, *op. cit.*, s. 272; S. Płaza, *op. cit.*, s. 131.

[4] *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 183; S. Płaza, *op. cit.*, s. 131.

[5] *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 183.

[6] E. Muszalski, *op. cit.*, s. 273.

[7] R. Longchamps de Bérier, *Prawo rzeczowe*, Lublin 1934, s. 188.

[8] *Ibidem*.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

30 grudnia 1924 r. o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych (Dz.U. RP, nr 118, poz. 1071)[9].

Wykup innych nieruchomości miejskich miał natomiast następować w oparciu o przepisy ustawy 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 (Dz.U. RP, nr 29, poz. 250), a następnie ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r. o zmianie ustawy o wykupie przez dzierżawców gruntów zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie (Dz.U. RP, nr 29, poz. 259)[10].

CHARAKTERYSTYKA PODMIOTÓW DYSPONUJĄCYCH PRAWAMI POSTFEUDALNYMI W II RZECZYPOSPOLITEJ

Prawa do nieruchomości, które podlegały wykupowi, przysługiwały Skarbowi Państwa oraz podmiotom prywatnym. W związku z tym ustawodawca uregulował zasady spłaty świadczeń wieczystych w dwojaki sposób, uzależniając je od tego, jakiemu podmiotowi przysługiwały uprawnienia.

1. Zasady likwidacji praw przysługujących Skarbowi Państwa

Tryb likwidacji stosunków prawnych związanych z obowiązkiem spełniania świadczeń wieczystych na rzecz państwa uregulowało rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r. o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych (Dz.U. RP, nr 118, poz. 1071)[11]. Likwidacja miała dotyczyć praw Skarbu Państwa i następować w drodze przyjęcia spłat[12].

Nie odnosiła się ona jednak do wszelkich tego rodzaju stosunków prawnych, ponieważ zgodnie z treścią § 5 rozporządzenia nie obejmowała dzierżawy wieczystej powstałej na podstawie przepisów ustaw z dnia 29 lipca 1921 r., 28 lipca 1922 r., 22 września 1922 r. i 20 czerwca 1924 r.[13] Ustawy te regulowały zasady zawierania umowy dzierżawy wieczystej nieruchomości państwowych położonych

---

[9] J. Gumiński, *Kurs prawa cywilnego i handlowego*, Warszawa 1932, s. 18; R. Longchamps de Bérier, *op. cit*., s. 188; *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 183.

[10] *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 184.

[11] J. Gumiński, *op. cit*., s. 18; R. Longchamps de Bérier, *op. cit*., s. 188; *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 183.

[12] *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 183.

[13] § 5 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r.: „Rozporządzenie niniejsze nie dotyczy nieruchomości wydzierżawionych wieczyście na podstawie ustaw z dnia 29 lipca 1921 r. (Dz.U., nr 69, poz. 448), z dnia 28 lipca 1922 r. (Dz.U., nr 67, poz. 601) i z dnia 22 września 1922 r. (Dz.U., nr 89, poz. 801) i nieruchomości objętych ustawą z dnia 20 czerwca 1924 r. (Dz.U., nr 63, poz. 617)".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

w miastach, a ich celem była rozbudowa miast. Zdaniem Romana Longchampsa de Bériera kreowanie tego rodzaju stosunków prawnych miało zapewnić realizację innych celów gospodarczych, a niepodleganie przez nie przepisom rozporządzenia prezydenta z 1924 r. przyczyniło się do nadania im innego charakteru od pozostałych stosunków związanych z obowiązkiem uiszczania czynszu wieczystego[14].

Zgodnie z treścią rozporządzenia wykup miał charakter dobrowolny, tzn. następował na wniosek osoby zobowiązanej do uiszczania świadczeń wieczystych[15]. Sposób obliczania wysokości spłaty został określony w powyższym akcie prawnym i zgodnie z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia zależał od tego, czy Skarbowi Państwa przysługiwało prawo podwyższenia czynszu z nieruchomości. Jeżeli Skarb nie posiadał takiego uprawnienia, wówczas kwotę spłaty stanowił iloczyn czynszu rocznego i mnożnika 50. Jeśli natomiast takie prawo mu służyło, przy wyżej określonym działaniu należało uwzględnić kwotę ostatnio podwyższonego czynszu, ewentualnie do iloczynu czynszu rocznego i mnożnika 50 można było dodać sumę iloczynu 1/3 czynszu i mnożnika 50[16]. Jednocześnie ustawodawca zastrzegł, że ustalona w powyższy sposób kwota spłaty nie mogła być wyższa niż 1/5 wartości gruntu ani niższa od jego 1/20. W przeciwnym wypadku należało ją odpowiednio obniżyć albo podwyższyć do odpowiedniej wysokości[17].

Ustalenie wysokości i przyjęcie spłat należało do wojewodów, w Warszawie – komisarza rządu, natomiast w okręgu wileńskim – delegata rządu. Organy te były również właściwe do wydawania zaświadczeń o dokonanej spłacie świadczeń wieczystych[18].

---

[14] R. Longchamps de Bérier, *op. cit*., s. 188.

[15] *Kodeks nieruchomości miejskiej. Ustawy, rozporządzenia, okólniki. Orzecznictwo. Komentarz*, oprac. A. Bojko, W. Monka, Warszawa 1937, s. 158.

[16] § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r.: „Przewidziana w § 1 spłata ma wynosić: a) dla nieruchomości, co do których Skarbowi Państwa nie służy prawo podwyższania czynszów, kwota otrzymana z pomnożenia czynszu rocznego przez 50; b) dla nieruchomości zaś, co do których prawo powyższe Skarbowi Państwa służy, kwota otrzymana z pomnożenia przez 50 czynszu rocznego ostatnio podwyższonego, względnie czynszu, który będzie ustalony po dokonaniu służącego Skarbowi Państwa podwyższenia z dodaniem kwoty otrzymanej z pomnożenia 1/3 tegoż czynszu przez 50".

[17] § 2 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r.: „Jeżeli sumy spłaty świadczeń wieczystych, obliczone w sposób powyższy, w poszczególnych wypadkach przekroczyłyby 1/5 obecnej wartości gruntu, obliczonej według postanowień ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o podatku majątkowym (Dz.U. RP, nr 94, poz. 746) oraz rozporządzeń z dnia 15 listopada 1923 r. (Dz.U. RP, nr 123, poz. 996) i z dnia 1 sierpnia 1924 r. (Dz.U. RP, nr 82, poz. 785), względnie wyniosłyby mniej niż 1/20 wartości powyższej, to sumy te ulegają w tych wypadkach odpowiedniemu zmniejszeniu do 1/5 wskazanej wartości gruntu, o ile przy zastosowaniu mnożnika 20 nie wypadnie suma większa, która w tym wypadku stanowić będzie granicę zmniejszenia – lub też ulegają zwiększeniu do 1/20 wartości powyższej".

[18] § 3 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r.: „Obliczenia oraz przyjęcia kwot przypadających z tytułu likwidacji, jak również czynności, przewidzianych w § 4, dokonają właściwi wojewodowie, w m.st. Warszawie Komisarz Rządu i w okręgu administracyjnym wileńskim Delegat Rządu na ziemię wileńską".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Dalsze postępowanie zależało od tego, czy dana nieruchomość posiadała księgę wieczystą. Jeśli księga została uprzednio założona, dzierżawca po dokonaniu spłaty otrzymywał stosowne zaświadczenie i składał wniosek o wykreślenie świadczeń wieczystych z wykazu hipotecznego. Jeżeli nieruchomość nie posiadała księgi wieczystej, należało sporządzić akt spłaty między Skarbem Państwa a wieczystym dzierżawcą w formie aktu notarialnego[19]. W praktyce wysokość spłat była tak duża, że wykup nie nabrał charakteru powszechnego[20].

2. Regulacja wykupu praw przysługujących innym podmiotom

Tryb wykupu innych nieruchomości miejskich znajdujących się na terytorium podległym Rosji przed 1914 r., objętych niepełną własnością, został określony w ustawie 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 (Dz.U. RP, nr 29, poz. 250), a następnie w ustawie z dnia 25 kwietnia 1938 r. o zmianie ustawy o wykupie przez dzierżawców gruntów zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie (Dz.U. RP, nr 29, poz. 259)[21].

Powyższe akty prawne regulowały zasady wykupu nieruchomości prywatnych[22]. Pierwszy z nich zastrzegał możliwość spłaty czynszów wieczystych bez względu na podstawę obowiązku ich uiszczania, a więc zarówno gdy wynikały one z umów o emfiteuzę czy dzierżawę wieczystą, jak i wówczas, gdy zostały one zastrzeżone w inaczej nazwanej umowie, bez względu na użyte określenie w odniesieniu do tej umowy, byleby czynsze te miały charakter wieczysty[23].

W tym zakresie pojawia się wątpliwość odnośnie do charakteru tych stosunków prawnych i traktowania ich przez ustawodawcę. Z treści powyższego przepisu wynika, że ustawodawca utożsamiał wszystkie wyżej opisane stosunki prawne. Jednocześnie należy zauważyć, że wykup mógł następować nawet bez zgody

[19] § 4 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 grudnia 1924 r.: „Po uregulowaniu należności z tytułu spłaty następuje wykreślenie z wykazu hipotecznego wpisów, dotyczących świadczeń wieczystych na jednostronny wniosek wieczystego dzierżawcy lub wieczystego czynszownika po złożeniu przez niego zaświadczenia właściwej władzy (§ 3) o dokonanej spłacie świadczeń wieczystych. O ile nieruchomość nie ma uregulowanej hipoteki, pomiędzy Skarbem Państwa, a wieczystym dzierżawcą lub wieczystym czynszownikiem zawarty być musi notarjalny akt spłaty. Koszty, wynikające z powyższych czynności, ponosi wieczysty dzierżawca, względnie czynszownik".

[20] *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 183–184; S. Płaza, *op. cit.*, s. 131.

[21] *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 184.

[22] *Kodeks nieruchomości miejskiej*..., s. 159.

[23] Art. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

dotychczasowego właściciela, zatem na jednostronny wniosek dzierżawcy wieczystego. Literatura określała go mianem przymusowego[24].

Zgodnie z art. 2 ustawy wykup miał się odbywać zgodnie z zasadami wyrażonymi w umowie czynszowej[25], czyli zastrzegającej obowiązek uiszczania czynszu. Jeśli nie regulowała ona tej kwestii, strony mogły samodzielnie ją uregulować, a ustalone przez siebie zasady wskazać w zawartym przez siebie stosownym kontrakcie. W przypadku, gdyby strony nie doszły do porozumienia, wykup miał się odbywać na drodze sądowej na wniosek dotychczasowego dzierżawcy[26]. Ustawodawca zatem pozostawiał osobom zainteresowanym pewną swobodę, licząc na polubowne uregulowanie tego problemu. Sądowe ustalenie zasad wykupu miało stanowić ostateczność.

Równocześnie w ustawie została rozstrzygnięta kwestia właściwości sądowej przez przyznanie jurysdykcji sądom grodzkim[27]. Wynika z tego, że z punktu widzenia właściwości sądowej nie miała znaczenia kwota uiszczanego czynszu ani świadczeń dodatkowych podlegających spłacie.

Jeżeli nieruchomość miała założoną księgę wieczystą, należało dokonać w niej stosownych wpisów i wykreśleń, natomiast w przypadku jej braku dotychczasowy dzierżawca był obciążony obowiązkiem złożenia wniosku o założenie księgi dla danej nieruchomości i wpisanie w wykazie hipotecznym tytułu jego własności, a także o wykreślenie z księgi hipotecznej założonej dla dóbr dotychczasowego właściciela zwierzchniego wszelkich ograniczeń wynikających ze stosunków wieczysto-czynszowych. Obowiązek ten miał zostać dopełniony po uprawomocnieniu się wyroku sądowego dotyczącego wykupu. Ustawa jednak nie obwarowała go żadnymi sankcjami. Procedura ta odbywała się z pominięciem ogłoszeń i wezwań wymaganych przez prawo hipoteczne dla zakładania ksiąg hipotecznych[28]. Uproszczenie procedury wykupu czynszów wiązało się również z ułatwieniami w zakresie zakładania ksiąg hipotecznych i dokonywania w nich wpisów.

---

[24] *Kodeks nieruchomości miejskiej*..., s. 159.

[25] Art. 2 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „Jeżeli warunki spłaty określone są w umowie czynszowej, wykupu dokonywa się z zastosowaniem się do tejże umowy".

[26] Art. 3 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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".

[27] Art. 9 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „Sprawy o wykup gruntów […] należą bez względu na wartość przedmiotu sporu do właściwości sądów grodzkich".

[28] Art. 10 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „Po uprawomocnieniu się wyroku każdy dzierżawca czynszowy, który nie miał oddzielnej księgi hipotecznej, zgłosi do właściwej kancelarii hipotecznej wniosek o założenie oddzielnej księgi hipotecznej 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 pierwiastkowe zaprowadzenie hipotek".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Wykup następował w drodze spłaty czynszów wieczystych oraz takich świadczeń, jak np. laudemium, uiszczanych właścicielowi zwierzchniemu po upływie określonej liczby lat albo przy przejściu uprawnień na inną osobę. Pozostałych świadczeń i powinności należnych właścicielowi zwierzchniemu nie uwzględniano przy ustalaniu wysokości spłaty[29], zatem wygasały one z mocy samego prawa z chwilą wykupu.

Sposób obliczania wysokości spłaty na podstawie tej ustawy był korzystniejszy dla dzierżawcy niż ten uregulowany w rozporządzeniu prezydenta z 1924 r. Wysokość spłaty była ustalana przez obliczenie iloczynu kwoty czynszu oraz innych powinności (uiszczanych w danym roku) i mnożnika 20[30].

Termin i warunki spłaty miały ustalać strony. W razie braku porozumienia sąd, na wniosek dotychczasowego dzierżawcy, mógł rozłożyć cenę wykupu na dwie części: 1/5 ceny miała zostać uiszczona natychmiast po uprawomocnieniu się wyroku, zaś pozostała część mogła być rozłożona na półroczne raty płatne w ciągu 6 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku. Raty te podlegały oprocentowaniu w wysokości 5% od całej kwoty wykupu[31].

Powyższe zasady zostały zmienione mocą ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r. Przede wszystkim termin spłaty reszty ceny wykupu został wydłużony na okres 10 lat, licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku. Oprocentowanie rat natomiast zostało obniżone z 5% na 3%[32]. Tym samym ustawodawca wprowadził zasady korzystniejsze dla osób dokonujących wykupu.

---

[29] Art. 5 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „(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 pieniądzach lub w zbożu, lub w obowiązku przemiału, 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".

[30] Art. 6 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „(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 sposób suma stanowić będzie wynagrodzenie, przypadające za spłacone czynsze i powinności".

[31] Art. 13 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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 niespłaconego kapitału".

[32] Art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r.: „art. 13 otrzymuje brzmienie: »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 10, licząc od daty uprawomocnienia się wyroku, z płatnością w ratach półrocznych i z doliczeniem 3% od całego niespłaconego kapitału«".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Zarówno ustawa z dnia 28 marca 1933 r., jak i nowelizująca ją ustawa z dnia 25 kwietnia 1938 r. regulowały również kwestię wykupu wydzierżawionych gruntów, na których zostały wzniesione przez dzierżawców wieczystych budynki mieszkalne. Budynki te stanowiły własność dzierżawców wieczystych gruntów. Zasady wykupu, wyrażone w tych aktach prawnych, odnosiły się do nieruchomości wydzierżawionych w celu wzniesienia na nich budynków mieszkalnych[33], o ile budynki te zostały wzniesione przed 26 września 1922 r.[34]

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 28 marca 1933 r. przepisy dotyczące wykupu znajdowały zastosowanie w przypadku, gdy strony umowy dzierżawnej nie zawarły kontraktu w przedmiocie wykupu nieruchomości. Wówczas na jednostronny wniosek dotychczasowego dzierżawcy mogła zostać wszczęta procedura opisana w ustawie. Warunkiem koniecznym do jej wszczęcia było posiadanie gruntu przez dzierżawcę w dniu ogłoszenia ustawy. Bez znaczenia natomiast pozostawało obowiązywanie umowy dzierżawnej, która mogła już wcześniej wygasnąć, a także stan budynku, który – jak wynika z treści powyższego przepisu – mógł zostać całkowicie zniszczony wskutek działania siły wyższej. Ustawodawca nie wyliczył enumeratywnie tego rodzaju zdarzeń, a jedynie przykładowo wskazał, że stanowią je działania wojenne lub pożar, zatem pozostawił ten katalog otwarty.

W praktyce pojawiły się wątpliwości dotyczące możliwości wykupu w przypadku współwłasności gruntu, gdy z jednym ze współwłaścicieli dzierżawca (będący właścicielem budynku) zawarł umowę na podstawie przepisów ustawy z 1933 r., a drugi ze współwłaścicieli gruntu odmówił jej zawarcia. Wątpliwości te rozstrzygnął Sąd Najwyższy (SN) wyrokiem z dnia 15 stycznia 1936 r. Wskazał on, że w takim przypadku dzierżawcy przysługiwało prawo wykupu nieruchomości, zaś odmowa zawarcia kontraktu dała podstawę do wystąpienia przez dzierżawcę z wnioskiem o wykup przymusowy[35].

W tej sprawie współwłaściciel gruntu powoływał się również na fakt używania części nieruchomości, na której został wzniesiony budynek. Zdaniem SN ta okoliczność nie pozbawiała dzierżawcy prawa wykupu, a jedynie mogła wpływać na powierzchnię gruntu podlegającego wykupowi[36].

---

[33] Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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".

[34] Art. 14 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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 zawrą 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".

[35] *Kodeks nieruchomości miejskiej*..., s. 168.

[36] *Ibidem*.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r. z prawa wykupu mogli skorzystać dzierżawcy, ich spadkobiercy oraz osoby, na które zostały przeniesione uprawnienia przysługujące dzierżawcom. Przesłanką wynikającą z niniejszego przepisu było pierwotne wydzierżawienie gruntu w celu wzniesienia budynku mieszkalnego, a dla udowodnienia tego faktu wystarczało wykazanie zgody właściciela gruntu. Zgody takiej można było nawet domniemywać. Jak się wydaje, wystarczał zatem sam fakt braku sprzeciwu właściciela wobec zabudowania jego nieruchomości.

Okoliczność ta miała zasadnicze znaczenie z punktu widzenia możliwości spłaty. Sam fakt określania nieruchomości jako placu budowlanego nie miał żadnego znaczenia, jeśli została ona wydzierżawiona w innym celu niż wzniesienie budynku. Takie stanowisko zajął również SN w wyroku wydanym 1 października 1935 r.[37]

Co do zasady wykup obejmował nie tylko grunt znajdujący się bezpośrednio pod budynkiem, ale również – jak stanowił art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r. – „podwórze, obejście i ogród, łączące się bezpośrednio z powierzchnią zabudowaną". Ustawodawca wprowadził jednak ograniczenie powierzchni nieruchomości podlegającej nabyciu na własność przez dzierżawcę, jaki stanowiła dziesięciokrotność powierzchni gruntu, na którym został wzniesiony budynek mieszkalny oraz inne budynki tworzące z nim całość gospodarczą[38].

Korzystna z punktu widzenia dotychczasowych dzierżawców była także zastrzeżona w ustawie możliwość rozłożenia ceny wykupu nieruchomości na raty. Orzekał ją sąd, ustalając w wyroku wysokość i terminy płatności rat, które miały być wpłacane do depozytu sądowego. Maksymalny okres spłaty mógł wynosić 10 lat[39]. Ustawa z dnia 25 kwietnia 1938 r. wydłużała ten okres do lat 14 z korzyścią dla osoby dokonującej wykupu nieruchomości[40].

---

[37] *Ibidem*, s. 169.

[38] Art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „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, stanowiącemi razem z nim jedną całość gospodarczą".

[39] Art. 21 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 28 marca 1933 r.: „Na wniosek powoda sąd może cenę wykupu rozłożyć na raty, wszakże nie dłużej, niż na lat 10, 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".

[40] Art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r.: „art. 21 otrzymuje brzmienie: »Art. 21. (1) Na wniosek powoda sąd może cenę wykupu rozłożyć na raty, wszakże nie dłużej, niż na lat 14, 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 dwu rat pociąga egzekucję całej zasądzonej tym wyrokiem sumy«".

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 30/10/2026 16:53:40

Z wyrażonych wyżej zasad, zawartych zwłaszcza w ustawie z 1938 r., wynika, że stwarzały one dogodne warunki spłat[41]. Na podstawie powyższych przepisów znaczna część nieruchomości posiadanych przez właścicieli budynków została wykupiona[42].

PODSUMOWANIE

Przewidziany przez ustawodawcę tryb uzależniający wykup od inicjatywy posiadacza spowodował, iż do końca omawianego okresu nie udało się w pełni zlikwidować powyższych stosunków prawnych[43]. Ponadto należy zauważyć, iż w dalszym ciągu istniała możliwość kreowania tych stosunków[44].

BIBLIOGRAFIA

Gumiński J., *Kurs prawa cywilnego i handlowego*, Warszawa 1932.

Historia państwa i prawa Polski 1918–1939, red. F. Ryszka, cz. 2, Warszawa 1968.

Kodeks nieruchomości miejskiej. Ustawy, rozporządzenia, okólniki. Orzecznictwo. Komentarz, oprac. A. Bojko, W. Monka, Warszawa 1937.

Longchamps de Bérier R., *Prawo rzeczowe*, Lublin 1934.

Muszalski E., *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Kongresowem. Prawo osobowe i familijne. Prawo rzeczowe. Zwięzły podręcznik*, Warszawa 1932.

Płaza S., *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. 3: *Okres międzywojenny*, Kraków 2001.

SUMMARY

In the Second Republic of Poland, in the towns under the rule of the Russian Empire before 1914, there existed legal regulations based on rent charge agreements, perpetual lease and emphyteusis, so the ones that had been in use before enfranchisement. The possibility to liquidate such legal regulations associated with the necessity to pay perpetuate benefits to the state was granted by the Presidential Decree from January 30, 1924. When it comes to repurchasing town properties, it was regulated first by a bill from March 28, 1933, and then by a bill from April 25, 1938. However, the procedure given by the legislator, which meant that repurchasing was dependent on the initiative of the owner, made it difficult to fully liquidate the abovementioned procedures till the outbreak of World War I.

Keywords: The Second Polish Republic; rent charge; rent purchasing; perpetual lease; emphyteusis; rent charge liquidation

[41] *Historia państwa i prawa Polski*..., s. 184.

[42] *Ibidem*.

[43] *Ibidem*.

[44] E. Muszalski, *op. cit.*, s. 273.