

Przedpłata:
w eksp. m. 0,75 zł
na pocztę 0,82 zł
kwartalną 2,45 zł
Oređownik
w y c h o d z i
w sobotę.

Oređownik

na pow. Leszczyński

Ogłoszenia:
przyjmuje się
za opłatą 10 gr.
za wiersz mm.
4-lamowy.

Urlop wypoczynkowy Starosty Powiatowego.

Z dniem 7 b. m. rozpoczynam drugą część urlopu wypoczynkowego na okres od 7 b. m. do 22 b. m.

Zastępuje mnie w Starostwie i Wydziale Powiatowym pan referendarz Doliński.

Leszno, dnia 3 sierpnia 1933 roku.

Starosta Powiatowy:

(—) Zenkteler.

Nr. Org. 9-7.

Parcelacja oddłużeniowa.

W całokształcie rządowego programu pomocy dla rolnictwa, czyli t. zw. ustaw ratowniczych, poważne miejsce zajmuje parcelacja oddłużeniowa.

W wielu wypadkach uzdrowienie warsztatu rolnego w innej drodze — w ramach ustawodawstwa finansowo-agnarnego nie da się przeprowadzić bez realizacji części majątku. Otóż myślą przewodnią parcelacji oddłużeniowej jest, aby przez częściową sprzedaż majątku uzdrowić pozostały warsztat i stworzyć warunki jego istnienia w ramach ścisłej i zdrowej kalkulacji handlowej.

Wszelkie ułatwienia i ulgi, związane z parcelacją oddłużeniową mają za zadanie, jako cel dalszy, ożywienie obrotu ziemią i stabilizację cen na poziomie gospodarczo uzasadnionym, gdyż obecna deprecjacja cen ziemi przynosi ogromną szkodę nie tylko właścicielom majątków, ale także wierzycielom i ogólnemu życiu gospodarczemu.

Parcelację oddłużeniową regulują:

I. ustawa z dnia 12. III. 1932 r. o ułatwieniu spłaty uciążliwych zobowiązań, obciążających gospodarstwa rolne (Dz. Ust. R. P. nr. 25, poz. 221) wraz ze zmianami, wprowadzonymi rozporządzeniem Prez. R. P. z dnia 27. X. 32. (Dz. U. R. P. nr. 94 poz. 816) i ustawą z dnia 29. III. 33 (Dz. Ust. R. P. nr. 31, poz. 271).

2. rozporządzenie Prez. R. P. z dnia 23. VIII. 32. w sprawie segregacji wierzytelności hipotecznych na nieruchomościach ziemskich parcelowanych w celu spłaty uciążliwych zobowiązań (Dz. Ust. R. P. nr. 72 poz. 654) wraz ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 29. III. 1933 r. (Dz. Ust. R. P. nr. 31, poz. 271).

3. przepisy o emisji 4 i pół proc. listów zastawnych Państwowego Banku Rolnego i zasady udzielania przez tenże Bank pożyczek w listach zastawnych na kupno ziemi z parcelacji.

Przepisy te mają na celu ożywienie i ułatwienie parcelacji przez:

I. ułatwienia techniczne i modyfikację dotychczasowych krępujących przepisów o obrocie ziemią,

II. zabezpieczenie interesów nabywców,

III. ułatwienie regulacji wierzytelności hipotecznych i uniezależnienie parcelacji od tychże wierzycieli.

IV. ułatwienia kredytowe przez udzielanie nabywcom pożyczek w 4 i pół proc. listach zastawnych.

Rozpatrzmy kolejno na czym te ulgi polegają i jakie one mają dla parcelacji znaczenie:

ad) I. — Jest rzeczą znaną, że poza przyczynami ogólnogospodarczymi ruch parcelacyjny krępowały znacznie ograniczenia, wynikające z ustawy o reformie rolnej, utrudniające wolny obrót ziemią, krępujące właściciela w wyborze kandydatów, ograniczające wielkość tworzonych działek i normy władania, pomijając już całą skomplikowaną procedurę, związaną z uzyskiwaniem zezwoleń na parcelację, zatwierdzeniem projektów parcelacyjnych itp. Wszystkie te ograniczenia w obecnym kryzysie, przy bardzo ograniczonym popycie na ziemię, straciły swą rację bytu, to też ustawa o parcelacji oddłużeniowej czasowo znosi te ograniczenia, wprowadzając następujące zasady:

a) opinia o parcelacji oddłużeniowej wydana przez Wojewodę zastępuje zezwolenie O. U. Z. na parcelację i stanowi podstawę do wpisu ostrzeżenia o wszczęciu parcelacji w myśl ustawy z dnia 13. II. 1932 r.

b) nie będą przestrzegane normy władania, przewidziane w art. 50 ust. o wyk. ref. rolni, t. zn., że obszar nabywanych przez jednego nabywcę działek łącznie z już posiadanym gruntem może przekraczać 20 ha, przyczem maksymalne normy ustalić ma Min. Roln. i Ref. Roln. Dotychczas normy te nie zostały ustalone, t. zn., że mogą one obracać się w granicach przewidzianych w art. 60 ust. o wyk. ref. roln. (rozp. Ministra Ref. Rol. z dnia 31. X. 1927 r. Dz. Ust. R. P. nr. 102 z dnia 24. XI. 1927 r. poz. 893 oraz rozp. Min. Roln. i Ref. Roln. z dnia 26. IX. 1932 r. Dz. U. R. P. nr. 92, poz. 793). — Jednak jeżeli nabywcami są wierzyciele hipoteczni, których prawa zabezpieczone zostały na parcelowanej nieruchomości przed 1. I. 1933 r., lub wierzyciele z tyt. wierzytelności uprzywilejowanych, to obszar nabywany może przekraczać normy art. 4 ust. o wyk. ref. roln., t. j. 180 ha i grunty takie mogą być nabywane także przez kilku właścicieli na wspólną własność. Jeżeli nabywcą jest wierzyciel hipoteczny, który posiada kwalifikacje rolnicze, to może on żądać wyłączenia nabytego w ten sposób gruntu z obowiązku parcelacyjnego według norm art. 4 i 5 ust. o wyk. ref. roln., a jeżeli tych kwalifikacji nie posiada, nabyty grunt może podlegać obowiązkowi parcelacyjnemu,

c) nie będzie wymagane przestrzeganie kolejności nabywców, przewidzianej w art. 51 i 53 ust. o wyk. ref. roln. przepis ten daje właścicielowi wolną rękę w doborze kandydatów z uwzględnieniem ich zdolności finansowej,

d) uprawnienia b. służby ulegają ograniczeniom o tyle, że muszą oni wpłacać 10 procent zadatku, a właściciel zobowiązany jest do kredytowania im reszty ceny kupna do lat 10 tylko w tym wypadku, gdy ta reszta ceny kupna po potrąceniu wpłaconego zadatku, przyznanej nabywcy pożyczki długoterminowej w list. zastawnych — nie przekracza 1000 zł. Właściciel nie jest więc zobowiązany do sprzedaży parceli b. służbie, gdy kredytowana reszta ceny kupna przekracza 1000 zł. W razie zrezygnowania przez b. służbę nabycia parceli, należy się odprawa w wysokości od 250 do 500 zł, gdy pracownik pracował od

5 do 25 lat, gdy zaś pracował ponad 25 lat — w wysokości 2 i pół krotnie roznego uposażenia.

e) nie mogą być stosowane ograniczenia co do wysokości ceny sprzedażnej, przewidziane w art. 71 ust. o wyk. ref. roln.,

f) przy parcelacji gruntów wydzierżawionych, podlegających ustawie o ochronie drobnych dzierżawców, właściciel może wzmian za dotychczasowe działki wskazać dzierżawcom inne grunta, a dzierżawca na zarządzenie O. U. Z. winien usunąć się z dotychczasowej działki i objąć w posiadanie wyznaczone mu nowe grunta,

g) ulgi w kosztach hipotecznych i notarialnych. Opłaty notarialne i hipoteczne obniżone zostały o 50 proc., opłaty stemplowe wynoszą za obszar do 60 wzgl. 75 ha 1 proc., dla pozostałych gospodarstw 2 procent.

ad. II. — W celu zabezpieczenia interesów nabywców ustawa postanawia, że wszelkie wpłaty z tyt. parcelacji oddłużeniowej winny być składane do depozytu w Państw. Banku Rolnym, a podjęcie tych sum przez właściciela będzie mogło nastąpić zasadniczo po udzieleniu przewłaszczenia nabywcom i po uregulowaniu stanu hipotecznego. Przed tym terminem kwoty te podejmowane być mogą tylko w wyjątkowych wypadkach za zezwoleniem O. U. Z.

Ostrzeżenie w hipotece o wszczęciu parcelacji chroni nabywców przed dalszemi wpisami hipotecznymi, gdyż obciążenia wpisane po dacie wpisu ostrzeżenia nie przechodzą na działki utworzone w wyniku parcelacji.

Ad. III. — Segregacja wierzytelności hipotecznych W dotychczasowym trybie postępowania parcelacja często napotykała na trudności ze strony wierzycieli hipotecznych, a w szczególności wierzycieli złośliwych, którzy domagali się wówczas spłaty długu w całości lub w znacznej swej części, co w obecnych warunkach gospodarczych było zupełnie niemożliwością. W celu usunięcia tych przeszkód wydane zostało rozporządzenie o segregacji wierzytelności hipotecznych, które odnosi się wyłącznie do parcelacji oddłużeniowej. Rozporządzenie to postanawia, że wierzytelności hipoteczne na parcelowanej nieruchomości regulowane będą bądźto drogą bezciężarowego wdzienienia, bądź drogą dobrowolnej segregacji, bądź wreszcie drogą segregacji przymusowej. W pierwszych dwóch wypadkach uregulowanie wierzytelności w stosunku do parcelowanego obszaru następuje na podstawie dobrowolnego porozumienia pomiędzy właścicielem i wierzycielami hipotecznymi, jeżeli zaś takiego porozumienia nie osiągnięto, następuje segregacja przymusowa. Segregację przymusową przeprowadza Okr. Urz. Ziemski na wniosek właściciela. Segregację wierzytelności instytucji kredytu długoterminowego przeprowadzają same te instytucje w ramach statutów i przepisów szacunkowych danej instytucji; to samo odnosi się do banków państwowych odnośnie kredytów gotówkowych, zabezpieczonych w I połowie wartości danej nieruchomości. Jeżeli jednak te instytucje w ciągu miesiąca od daty wezwania segregacji same nie przeprowadzą — wówczas segregację taką również władny jest ustalić O. U. Z.

Samą segregację poprzedza postępowanie wstępne mające na celu ściśle ustalenie stanu obciążeń. Dotyczy to waloryzacji wierzytelności w myśl rozp. Prez. R. P. z 24. V. 1924, oszacowania praw rzeczowych, ustalenia wierzytelności zabezpieczonych kaucją hipoteczną itp. Ustalenie faktycznego stanu obciążeń przeprowadza na wniosek właściciela Sąd Okręgowy w trybie postępowania niespornego poza zwykłą kolejnością spraw. Od postanowień Sądu Okręgowego służy odwołanie w ciągu 14 dni do Sądu Apelacyjnego.

Po prawomocnem ustaleniu obciążeń hipotecznych O. U. Z. wydaje orzeczenie o segregacji. Zasada jest aby jak najwięcej wierzytelności mogło być umieszczone na jednej działce i aby każda wierzytelność, która była zabezpieczona w pierwszej połowie szacunku całej nieruchomości, mieściła się w pierwszej połowie ceny sprzedażnej parcel, pomiędzy które została rozsegregowana, a jeżeli zabezpieczona zostanie na nieparcelowanej części nieruchomości — w pierwszej połowie szacunku tej części. Każda zaś wierzytelność zabezpieczona jak wyżej w granicach $\frac{2}{3}$ szacunku winna w tym samym stosunku mieścić się na działce rozparcelowanej, wzgl. na pozostałym obszarze.

Od orzeczenia O. U. Z. ustalającego segregację służy wierzycielom prawo zwrócenia się w ciągu 14 dni do rzeczowo właściwego dla danej nieruchomości Sądu Grodzkiego o ponowne dokonanie segregacji. Od decyzji tego Sądu dopuszczalne jest odwołanie. Termin płatności wierzytelności przeniesionych na działki w drodze segregacji może być odroczone na lat 5, licząc od daty przepisania hipotecznego tytułu własności na nabywców.

Przy segregacji wierzytelności hipotecznych należy mieć na uwadze, że o ile nabywcom mają być udzielone pożyczki długoterminowe w 4 i pół proc. listach zastawnych P. B. R., to zasadniczo działki te muszą być wolne od wszelkich obciążeń, a więc przenoszenie w takim wypadku na działki wierzytelności hipotecznych w drodze segregacji jest niewskazane.

Ad IV. — Kredyt długoterminowy w listach zastawnych. Najważniejszym środkiem do zapewnienia powodzenia parcelacji jest uruchomienie przez Państwowy Bank Rolny kredytu w 4,5 proc. listach zastawnych. Kredyt ten udzielany będzie nabywcom na kupno gruntów z parcelacji do wysokości 50 proc. szacunku, okres amortyzacyjny wynosić będzie 40,5 lat, oprocentowanie 4,5 proc. rocznie. W rozrachunku pomiędzy właścicielem a nabywcą kurs tych listów ustalony być winien na 100 proc., czyli według wartości nominalnej. Emisja tych listów pomyślana jest w sposób, zapewniający im obrotowość na rynku pieniężnym bez potrzeby wyszukiwania specjalnych lokat. 4,5 proc. listy zastawne będą miały specjalne przywileje: będą one przyjmowane od każdego posiadacza po kursie nominalnym na spłatę zaległych następujących bezpośrednich podatków państwowych wraz z dodatkami samorządowymi oraz karami za zwłokę: gruntowego, przemysłowego, dochodowego, majątkowego oraz od spadków i darowizn — i to do wysokości całej sumy, o ile płatność ich przypadła przed 1. X. 31 r.; z tyt. zaś tych podatków za czas od 1. X. 31 do 31. XII. 32 r. listy zastawne przyjmowane będą tylko w połowie należności, a druga połowa winna być uregulowana gotówką. Poza tem listy te przyjmowane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego i Państwowy Bank Rolny po kursie 75 za 100 na spłatę zobowiązań z tyt. kredytów krótkoterminowych, zalegających lub sponlongowanych, oraz zaległości z tyt. pożyczek długoterminowych, ale tylko od właścicieli parcelowanych majątków, którzy otrzymali 4,5 proc. listy zastawne w wyniku prowadzonej parcelacji. Listy zastawne, które nie będą przy emisji przez uprawnionego do ich odbioru zadysponowane na spłatę zaległości podatkowych, wzgl. zaległości w Banku Gospod. Kraj. i P. B. R., będą składane do depozytu w P. B. R. na lat 10 na warunkach w umowie depozytowej ustalonych z tem, że Bank może być uprawniony do realizacji złożonych listów zastawnych, a listy te nie mogą być bez zgody Banku przed wygaśnięciem umowy przez właściciela podejmowane. Właściciel otrzymuje wówczas zaświadczenie depozytowe, które może być nadal przedmiotem obrotu w drodze cesji. Właściciel może je-

dnak w każdej chwili zadysponować przekazanie listów w całości lub w części Skarbowi Państwa na spłatę zaległości podatkowych, wzgl. może odstąpić prawo do zdeponowanych listów osobom trzecim, które ze swej strony mogą je zużyć na pokrycie zaległych podatków.

W ten sposób pomyślana emisja listów zastawnych stanowi wygodną formę kredytu dla nabywców, a równocześnie przedstawia znaczną dogodność dla sprzedawcy. Właściciel majątku może spłacić niemi zaległości podatkowe, a także zaległości w Banku Gospodarstwa Krajowego i P. B. R., a na pozostałe listy znajdzie niewątpliwie na wolnym rynku nabywców, którzy poszukiwać ich będą na uregulowanie swoich zaległości w stosunku do Skarbu Państwa. Listy te zapewnioną więc mają obrotowość, co oczywiście nie pozostanie bez wpływu na ich kurs.

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że zespół nowych zarządzeń — zarówno w zakresie przepisów prawnych, jak i kredytowych, stwarza daleko idące możliwości dla rozwoju ruchu parcelacyjnego i poprawy stanu zadłużenia gospodarstw rolnych. Parcelacja oddłużeniowa stanowi w obecnej chwili podstawowy czynnik sanacji.

W tem zrozumieniu wydane zostały przez Rząd zarządzenia do wszystkich Władz i Urzędów, aby akcję parcelacji oddłużeniowej otoczyły specjalną opieką, oraz aby odbywała się ona pod hasłem największej prostoty, oszczędności i szybkości. Parcelacja oddłużeniowa przeprowadzona być winna w wyniku opracowanego planu sanacji finansowej danego warsztatu, a więc z wykorzystaniem także innych środ-

ków, jakie dają t. zw. ustawy ratownicze. Ponieważ są nieraz sprawy bardzo skomplikowane, przeto Wojewódzkie Biuro do spraw finansowo-rolnych, oraz Państwowy Bank Rolny udzielać będą zainteresowanym wszelkiej pomocy (porad, informacji, wskazówek itp.).

Państwowy Bank Rolny przyjmuje również majątki do komisowej parcelacji oddłużeniowej, a wówczas Bank sam opracowuje w porozumieniu z właścicielem plan finansowy sanacji, prowadzi układy z wierzycielami itp.

W ten sposób stworzone zostały wszelkie warunki umożliwiające sanację gospodarstw drogą parcelacji oddłużeniowej.

Należy sobie zdać sprawę, że całe ustawodawstwo finansowo-agrarne ma charakter przejściowy, ma być jedynie środkiem do celu, którym jest przywrócenie normalnych warunków pracy, dostosowanych do zmienionych okoliczności, oparcie gospodarki rolnej na zdrowej kalkulacji handlowej, przywrócenie kredytu rolniczego oraz powszechnego zaufania, bez których to czynników gospodarstwo społeczne na długą metę ostać się nie może. Im szybciej ten proces uzdrowienia będzie dokonany, tem lepiej dla ogólnogospodarczych interesów kraju.

Magister Tadeusz Sikorski.

Leszno, dnia 5 sierpnia 1933 roku.

Za Starostę Powiatowego:
(—) Doliński, Referendarz