

We Lwowie, dnia 26. września 1905.

Aleg. 379

# Sprawozdanie

Wydziału krajowego o parcelacyi i środkach celem pokierowania parcelacją zgodnie z wymogami interesów publicznych.

## Wysoki Sejmie!

Uchwałą z dnia 26. października 1903 r., Wysoki Sejm na podstawie sprawozdania sejmowej Komisji reform agrarnych o wniosku p. Rutowskiego i towarzyszy w sprawie wydania ustawy parcelacyjnej, polecił Wydziałowi krajowemu opracowanie i przedłożenie projektu ustawy, „któraby unormowała z punktu widzenia interesu publicznego sprawę parcelacyi, określiła warunki, pod jakimi parcelacya ma być uznana za odpowiadającą temu interesowi publicznemu, zapewniła dla takiej parcelacyi uproszczenia i udogodnienia procedury i manipulacyi parcelacyjnej, oraz zapewniła jej ulgi stemplowe i należyciowe, ewentualnie w drodze ustawodawstwa państwowego“. Uchwała ta jest dalszym krokiem Wys. Sejmu na drodze reform agrarnych, reform zainicyowanych uchwaleniem ustaw komasacyjnych, ustawy „o tworzeniu włości rentowych“, ustawy o biurach pośrednictwa pracy, wreszcie postanowień o organizacyi biura patronatu Wydziału krajowego dla spółek oszczędności i pożyczek. Uznanie wadliwego układu własności rolniczej w kraju, dążenie do jego poprawy już przez komasację gruntów, już przez pomoc kraju dla utrzymania lub wytworzenia średniej wielkości gospodarstw rolniczych, zapewnienie ludności rolniczej jak najkorzystniejszych warunków pracy, czy w kraju, czy za granicą i skierowania jej tam, gdzie i dla siebie i dla interesów kraju zarazem może te warunki znaleźć, wreszcie wytworzenie całego zastępu lokalnych źródeł zdrowego kredytu, będących zarazem ogniskami krzewiącymi wśród szerokich mas zmysł oszczędności i co za tem idzie podniesienie zamożności i przedsiębiorczości: to wszystko dążenia ściśle ze sobą związane nie tylko tym najogólniejszym celem: podniesienia rolnictwa w kraju, ale specjalnie celem: oddziaływania na układ własności ziemskiej rolniczej w kraju w kierunku dodatnim, do czego potrzeba i zdrowej pomocy kredytowej i otaczania szukających pracy pomocą i opieką i dania pomocy tym, co średniej wielkości gospodarstwa pragną utrzymać lub wytworzyć, i umożliwienia osiągnięcia tych korzyści ekonomicznych, które stwarza i zapewnia dobrze przeprowadzona komasacya. Parcelacya własności ziemskiej, nie wdając się w bliższy jej rozbiór i ocenę, jako proces powodujący fluktuację tej własności, ruch w obrocie ziemią, może popierać dążenia i cele dotychczasowych ustaw agrarnych, może z nimi kolidować, może wykonanie tych ustaw zupełnie uniemożliwić lub je zna-

komicie ułatwić, zależy to od kierunków, jakie proces ten przybrał w danym społeczeństwie. Uważając wyżej powołaną uchwałę Wys. Sejmu za dalsze ogniwo dotychczasowej działalności Wys. Sejmu na polu reform agrarnych, a zdając sobie w ten sposób sprawę z doniosłości zamierzonej tą uchwałą reformy, zatem także z doniosłości należytego jej przygotowania, skoro interesa publiczne wchodzące tu w grę są pierwszorzędnego znaczenia zaś objaw gospodarczo-społeczny, o którego unormowanie w myśl powyższej uchwały chodziło, jest objawem skomplikowanym w przyczynach swych i skutkach. występującym z wzrastającą siłą, przypominającą działanie sił elementarnych, postanowił Wydział krajowy przedewszystkiem zająć się o ile możności wszechstronnem zbadaniem zjawiska parcelacji, jego przyczyn i skutków, zbadaniem dalej wyjaśnieniem tych momentów w procesie parcelacyjnym, jak on się w dzisiejszych warunkach prawnych odbywa, któreby wymagały ustawowego określenia, zbadaniem wreszcie rozmiarów i siły natężenia owego zjawiska i ostatecznych jego następstw.

Zajawszy to stanowisko, musiał Wydział krajowy wobec polecenia zawartego w uchwale Wysokiego Sejmu, a obejmującego wyraźną wskazówkę, jak ma być sprawa rozwiązana, zastrzedz sobie swobodę decyzji stosownie do wyniku badań zarządzanych, a to tem bardziej, że wskazana w wspomnianej uchwale droga: wypracowania ustawy, któraby określiła warunki, pod jakimi parcelacja ma być uznana za odpowiadającą interesowi publicznemu i któraby takiej parcelacji odpowiadającej określeniu w ustawie zawartemu zapewniła uproszczenia i udogodnienia procedury i manipulacji parcelacyjnej, oraz ulgi należytościowe i stemplowe, już z góry przedstawiała znaczne bardzo trudności. Trudność taką stanowi przedewszystkiem owo określenie warunków parcelacji odpowiadającej publicznemu interesowi, chodzi tu bowiem o ujęcie w formę ustawy, w literę prawa, zatem o ujęcie wyczerpujące i kategoryczne, nie faktu lub formy chwilowego stosunku, ale procesu pełnego życia i ruchu, którego cechy zarówno dodatnie, jak szkodliwe ze stanowiska interesu publicznego muszą być w każdym wypadku oceniane i rozważane, ich wzajemny stosunek stwierdzony, by mógł orzec, czy interes publiczny nie ponosi szkody. Zakucie takiego procesu życiowego w literę martwą prawa jest, jak to w Wys. Sejmie przy innej sposobności powiedziano „sztuką“ dotąd nie osiągniętą, sztuką, o którą gdyby się ktoś pokusił, to zabiłby „owo życie“ przez „biurokrytyzm“. W ustawie parcelacyjnej w myśl litery polecenia wypracowanej, musiałoby więc owo określenie wypaść nader elastycznie, a wobec tego, iż miałyby ona przyznawać premie owej parcelacji uznanej za odpowiadającą interesowi publicznemu w udogodnieniach, uproszczeniach i ulgach, mogłaby, ta elastyczność określenia być nie tylko dla wielu czynników w kraju podejrzaną, ale mogłaby, nawet gdybyśmy wykluczili możliwość dowolnego orzekania władzy powołanej do wykonywania ustawy, przy najlepszych chęciach wykonawców pozbawiać tych premii parcelacją zgodną z interesem publicznym, przyznawać premie parcelacyom wręcz nawet szkodliwym, w miarę tego, czyby zachodziły cechy w ustawie przewidziane lub nie, czyby wyszłyby szkodliwe straty tak, jak je ustawa przewidziała lub czyby się kryły pod innymi formami.

Jeśli środki pokierowania parcelacją przez kr.j, ujęcia tego procesu w ręce czynników powołanych, przedstawione w niniejszem przedłożeniu, jeśli tok całej akcji jest inny, niż zarysowany w uchwale Wys. Sejmu powołanej wstępu niniejszego przedłożenia, to wynik to wyżej określonego stanowiska Wydziału krajowego, który tuszy, że uzyska u Wysokiego Sejmu absolutorium za nietrzymanie się litery polecenia uchwalonego, sądzi bowiem, że wobec ważności sprawy było jego obowiązkiem swobodnie, sumiennie i o ile możności wszechstronnie sprawę zbadać, a następnie przedłożyć i wskazać środki, które wedle przekonania Wydziału krajowego mogą najskuteczniej doprowadzić do celu, jaki Wys. Sejmowi w jego uchwale przyświecał, to jest do ujęcia parcelacji w takie karby, iżby się rozwijała zgodnie z wymogami interesów publicznych w grę wchodzących.

\* \* \*

Wydział krajowy wydał w celu zbadania sprawy parcelacji następujące zarządzenia: Po pierwsze polecił krajowemu Biuru statystycznemu wygotowanie statystyki własności tabularnej, której daty dostarczają pewnego materiału dla ocenienia następstw procesu parcelacyjnego w kraju. Praca ta ogłoszona drukiem, znajdzie się na pulpach Wys. Sejmu, tu zaznaczamy więc tylko, że odnośnie do objętego nią czasokresu stanowią

zawarte w niej dane, podstawę przyjętą w dalszych studiach Wydziału krajowego nad parcelacją. Dla pogłębienia danych ogólnych, jakich dostarczyć mogła statystyka posiadłości tabularnych, zwrócił się Wydział krajowy do 4 najważniejszych instytucji w kraju, udzielających kredytu hipotecznego na dobra tabularne, o które więc parcelacja dóbr tabularnych z natury rzeczy obijać się musi, to jest do: Galic. Towarzystwa kredytowego ziemskiego, Banku krajowego, c. k. uprz. gal. akc. Banku hipotecznego i Galic. Kasy Oszczędności we Lwowie, z prośbą o dostarczenie Wydziałowi krajowemu danych co do ruchu wywołanego parcelacją w stanie pożyczek hipotecznych na dobra tabularne udzielonych, a to odnośnie do czasokresu 1890 — 1903. Trzy pierwsze instytucje dostarczyły Wydziałowi krajowemu żadanego materiału, a zwłaszcza dane dostarczone przez Galic. Towarzystwo kredytowe ziemskie, po uzupełnieniu ich studjami przeprowadzonymi w biurze Towarzystwa przez referenta sprawy parcelacyjnej, rzuciły wiele światła na intensywność parcelacji w ostatnim 6-leciu i na spekulacyjny jej charakter. Galicyjska Kasa oszczędności nie udzielając obecnie de facto kredytu na dobra tabularne, nie mogła wezwaniu Wydziału krajowego odpowiedzieć. Dalej odniósł się Wydział krajowy do powiatowych i gminnych kas oszczędności z wezwaniem o podanie materiałów co do kwestyi, czy instytucje te udzielają nabywcom parcelacyjnym kredytu i w jakiej formie. W sprawie tej odniósł się Wydział krajowy także do Związku stowarzyszeń zarobkowych i gospodarczych we Lwowie z prośbą, by wśród stowarzyszeń kredytowych przeprowadził odpowiednią ankietę, a jakkolwiek Związek prośbie tej nie odmówił, owszem oświadczył gotowość podjęcia się tego zadania, to jednak do chwili wygotowania niniejszego sprawozdania nie otrzymał Wydział krajowy rezultatów ankiety. Dane dostarczone przez powiatowe i gminne Kasy oszczędności z okolic objętych ruchem parcelacyjnym, zostały w badaniu sprawy uwzględnione.

Obok starania o zebranie powyżej scharakteryzowanego materiału zwrócił się Wydział krajowy do Dra Władysława Leopolda Jaworskiego, profesora Uniwersytetu Jagiellońskiego, z prośbą o wypracowanie referatu, wyjaśniającego te kwestye, które w całym procederze parcelacyjnym, tocącym się w dzisiejszych warunkach i w obecnym stanie urządzeń prawnych, wymagałyby zdaniem jego ustawowego uregulowania, tudzież precyzującego jurydycznie te myśli akcji ustawodawczej, które z różnych stron podnoszono, celem nadania parcelacji w drodze ustawodawczej pewnego oznaczonego kierunku. Referat Dra Jaworskiego, ogłoszony w „Przeglądzie prawa i administracji“ w r. 1904, wydany także oddzielnie pod tytułem: „Parcelacja ze stanowiska prawnego“ (Lwów 1904), był przedmiotem obrad konferencji odbytej w d. 29. lipca 1904 r. w Dep. III. Wydziału krajowego tudzież dyskusji na posiedzeniu sekcji stałej krajowej Komisji dla spraw rolniczych w d. 30. lipca 1904 r. a ściśle ujęcie kwestyi ustawodawczych z parcelacją związanych, jasne i wyczerpujące ich przedstawienie, dało podstawę do sformułowania ustawodawczych projektów, które Wydział krajowy wypracował w sprawie parcelacji, a o których poniżej będzie mowa.

Równocześnie prowadził Wydział krajowy studia nad ustawodawstwem zagranicznym, zwłaszcza państw południowo-niemieckich i Królestwa Prus, mającem na celu walkę z tak zwanymi rozbijaczami posiadłości (Güterschlächter), a względnie mającem na celu unormowanie warunków wewnętrznej kolonizacji. Referat w tej sprawie, wypracowany w biurze Dep. III. Wydziału krajowego, przedłożony został Sekcji stałej kraj. Komisji dla spraw rolniczych na jej posiedzeniu z dnia 11. lutego 1905 r., która uznała, że wobec odmiennych warunków w kraju naszym i zupełnie odrębnych cech parcelacji u nas nie można w akcji przez Wysoki Sejm zamierzonej oprzeć się na wzorach ustawodawstwa niemieckiego.

Dla opracowania materiału, zebranego w sposób powyżej przedstawiony, i wypracowania ostatecznego referatu o parcelacji, jako zjawisku społeczno-gospodarczem, powołał Wydział krajowy w charakterze referenta spraw ekonomicznych i agrarnych w Wydziale krajowym, Dra Stanisława Grabskiego, docenta Uniwersytetu Jagiellońskiego. Dr. Grabski wywiązał się z powierzonego mu zadania przedkładając referat, który jako załącznik do niniejszego sprawozdania załączamy. Referat ten stanowił przedmiot obrad Sekcji stałej krajowej Komisji dla spraw rolniczych w d. 30. czerwca 1905 r., w dniu zaś następnym obradowała nad kończącymi go postulatami pełna krajowa Komisja dla spraw rolniczych i w opinii swej oświadczyła się w zasadzie jednogłośnie za tem, iż akcja kraju w sprawie parcelacyjnej winna być prowadzoną zgodnie z określonemi w referacie zadaniami krajowej polityki parcelacyjnej, to jest, iż winny być zorganizowane: 1) kra-

jowa instytucja udzielająca kredytu parcelacyjnego dla racjonalnej parcelacji, 2) krajowa instytucja organizująca spółki parcelacyjne, wykonująca nad nimi opiekę i kontrolę i udzielająca im pomocy prawnej i technicznej, kierująca też działalnością tych spółek tak, by przeprowadzane przez nie parcelacje odpowiadały publicznemu interesowi niemniej jak interesowi członków spółek przez przestrzeganie zasad podanych w ustępie II. punktach a) i b)  $\alpha-\beta$ ) i c)  $\alpha-\delta$ ) konkluzji referatu. Również oświadczyła się Komisja za wydaniem ustaw, których wydania domagano się w ustępach: III.—V. konkluzji referatu, a nadto doradzała Wydziałowi krajowemu, by podjął starania, by w drodze ustawodawstwa państwowego stworzone były warunki ułatwiające tworzenie jednowioskowych fideikomisów, dopatrując się w takiej instytucji prawnej środka, któryby mógł się skutecznie przyczynić do utrzymania tego typu własności rolniczej, któremu grozi zupełnym zniszczeniem zarówno parcelacja jak i wzrost latyfundiów.

Na streszczeniu opinii organu doradczego Wydziału krajowego w sprawach rolniczych kończąc zarys czynności podjętych w celu zbadania sprawy parcelacji w kraju naszym, przechodzi Wydział krajowy z kolei do zestawienia ostatecznych wyników tego zbadania, zestawienia opartego na wyżej dołączonym referacie, jakoteż wynikach wspomnianych badań.

\* \* \*

Powołując się na cyfrowe dane i wywody zawarte w dołączonym referacie, których więc tu nie ma potrzeby powtarzać, stwierdza Wydział krajowy przedewszystkiem, że zjawisko parcelacji, rozkupywania większych majątków w drobnych stosunkowo częstkach, nie jest objawem przejściowym i lokalnego znaczenia, że owszem występując od lat mniej więcej dwudziestu kilku, nie tylko nie słabnie, nie zmniejsza rozmiarów, ale owszem obejmuje coraz to nowe okolice kraju, zyskuje na intensywności, przyspiesza swe tempo. Stwierdzają to dobitnie cyfry zaczerpnięte z statystyki posiadłości tabularnych, w referacie Dra Grabskiego zużytkowane a pogłębione danemi, które się dało uzyskać dzięki przestudyowaniu sprawy w galic. Towarzystwie kredytowym ziemskim i w drodze analizy i krytyki wiadomości z ostatnich 2 lat uzupełnić aż po rok 1904., Cyfry ubytku w powierzchni posiadłości tabularnych w czasie między rokiem 1889 a 1900, acz nie można ich wyłącznie przypisać parcelacji, są przecież w całej swej lakoniczności wymownym dowodem potęgi zjawiska parcelacji, lwia bowiem część ubytku owego to wynik tego właśnie zjawiska. Jeśli zaś obok tych cyfr uwzględnimy fakt, że cyfry z ostatnich lat wykazują wzrost intensywności tego zjawiska, że od lat ośmiu mniej więcej wzrasta suma morgów, które wskutek parcelacyjnego nabycia ubywają rokrocznie z posiadłości tabularnych, bardzo znacznie tak, iż dochodzi w r. 1904 do cyfry przeszło 50.000 morgów na jeden rok, to potęga zjawiska i wzrost tej potęgi nie mogą być kwestionowane.

Zjawisko tak potężne, z jakiegokolwiek nań stanowiska patrzeć będziemy, zasługuje na rozbiór, pozwalający stwierdzić jego cechy, jego skutki a z nich ocenić jego znaczenie gospodarcze i społeczne. Otóż jedną z pierwszych cech tego zjawiska, cech uderzających na pierwszy rzut oka a więc prawie zewnętrznych acz ściśle wewnętrznie z jego całym ustrojem związanych, jest fakt, że parcelacja w kraju naszym jest w ogromnej swej większości całkowitą, a nie częściową, że nie polega na odkupywaniu gruntów z większych gospodarstw ale na zupełnym rozkupywaniu całych gospodarstw folwarcznych. Zaznaczyć już tu należy, że cecha ta jest objawem w okresie ostatnich lat ośmiu stanowczo występującym, że przedtem zdarzały się całkowite parcelacje rzadziej, niż częściowe, w tym zaś ostatnim okresie jest odwrotnie: częściowe parcelacje stanowią znikomą mniejszość. Ta cecha związana więc jest z zupełnym zniszczeniem przedmiotu parcelowanego, zupełnym rozbięciem gospodarstwa folwarcznego, którego wszystkie grunta przechodzą do gospodarstw nabywców ich, a którego budynki i urządzenia gospodarcze idą przy tem procesie znacznie poniżej swej wartości w ręce nowonabywców i najczęściej są marnowane. Znika tedy skutkiem omawianej cechy dotychczasowy warsztat pracy rolniczej zupełnie i nasuwa się samo przez się pytanie, co w jego miejsce powstaje, a pytanie to daje możność omówienia dalszej cechy zjawiska parcelacji w jej dzisiejszym stadium rozwoju. W miejsce owego gospodarstwa folwarcznego nie powstają na ogół — oczywiście nie ma reguły bez wyjątków, — szeregi nowych ognisk pracy rolniczej, mniejszych, niż ów folwark był, ale żywotnych, dostatecznie w ziemię wypo-

sażonych, w rękach jednostek przedsiębiorczych mogących się stać dźwignią bogactwa kraju a dla nich podstawą zamożności, bo cechą dalszą parcelacyi dziś jest, iż ona w większości nie tworzy gospodarstw nowych, w większości bowiem, jak przypuszczać trzeba z dat dostępnych, grunta nabywane drogą parcelacyi są dokupywane do gospodarstw włościańskich już istniejących i to w parcelach drobnych. Parcelacya jest obecnie w przeważnej bardzo większości wypadków sąsiedzką, nie osadniczą a jako taka gruntami nabytymi w drodze parcelacyi powiększa tylko, czy też zasila, gospodarstwa już istniejące. To znamię prowadzi do zaznaczenia także następnej cechy parcelacyi w kraju, cechy trudniejszej nieco do zupełnie pewnego stwierdzenia, którą stanowi fakt, iż parcelacya powiększa przez dokupno gruntu z rozparcelowanego folwarku sąsiednie gospodarstwa włościańskie w niedostatecznej mierze, nie daje im samodzielności. Cechę tę, jak już nadmieniono, stwierdzić trudniej, niż cechy poprzednio omówione: chcąc dojść do całkiem ścisłej pewności, trzeba by mieć całkiem dokładne dane cyfrowe z przeprowadzonych w pewnym okresie parcelacyi, danych zaś takich Wydział krajowy nie ma i nie miał ich też autor referatu „o parcelacyi“. Stwierdzenie tej cechy już wprost ujemnej, bo świadczącej o nieproduktywności parcelacyi na przyszłość, o jej destrukcyjnym charakterze, opiera się jednak w wspomnianym referacie na danych zaczerpniętych z ksiąg i aktów dwóch instytucji pośredniczących w parcelacyi a podlegających publicznej kontroli, nie uprawiających parcelacyi wprost i wyłącznie tylko dla zysku. Jeśli więc w parcelacyach przez nie przeprowadzanych wypadają tak małe udziały poszczególnych gospodarstw przykupujących w drodze parcelacyi grunta w parcelowanych obszarach, jak to wykazano w „referacie“ dołączonym (str. 16 i 17), to przyjąć można słusznie, że tam, gdzie parcelację przeprowadzają pośrednicy mniej liczący się z interesem przyszłości i nabywców i gospodarstwa krajowego a więcej skłonni dhać jedynie o zysk własny, sprawa nie ma się lepiej, lecz raczej znacznie gorzej.

Ale owe cyfry, to nie jedyna podstawa do przypisania parcelacyi w jej dzisiejszym stadium rozwoju tej destrukcyjnej cechy. Cecha ta jest naturalnem następstwem innego znamienia dzisiejszej parcelacyi, o którym z kolei mówić nam przychodzi, znamienia notorycznego, tak wiadomego powszechnie, że prawie ma się wrażenie, iż cyfry i dane przytoczone w referacie dla illustrowania tego rysu znamiennego dzisiejszej parcelacyi są zbędne: znamieniem tem jest drogość ziemi przy nabyciu parcelacyjnem, jest fakt, iż ceny, jakie nabywcy parcelacyjni płać za ziemię są wygórowane wysokie, przechodzą znacznie wartość nabywanego gruntu dla nabywcy. Przy takich cenach i parcelacyi sąsiedzkiej, adjakcyjnej, nie mogą nabywcy parcelacyjni dokupywać do swych gospodarstw potrzebnej dla ich egzystencji gospodarczej i rozwoju ilości ziemi, muszą się zadowalać temi morgowymi do trzy morgowymi okrawkami, bo ich siła kupna na więcej nie pozwala.

Dalszą cechą parcelacyi dzisiejszej jest, że w bardzo znacznej, przeważnej, części dokonuje się kupna parcelacyjnego na kredyt, płaćc stosunkowo nieznaczną część ceny kupna własną gotówką, resztę spłaćcając pieniędzmi pożyczanemi, lub zarabianemi już po kupnie i to nie z przychodów ziemi nabytej ale z dorobku za granicą kraju, w Ameryce lub Niemczech. Jest to zasługą opracowania sprawy parcelacyi, spowodowanego uchwałą Wys. Sejmu powołaną u ustępu, że tę cechę zjawiska parcelacyi w naszym kraju wykryła i podniosła, dotąd bowiem uchodziło za pewnik, iż owa siła kupna nabywców parcelacyjnych, jest siłą rzeczywistą, realną, uważano ją za dowód podniesienia zamożności tych warstw z których się nabywcy rekrutują, i ich przedsiębiorczości i zapobiegliwości. Obecnie należy uznać, że jest to jedynie siła kredytowej zdolności ich, wynik zaufania do dobrych płatników, którzy każdy trud podejmą, z wszystkich potrzeb zrezygnować potrafią, a w zamian za ziemię, jako warsztat do pracy, spłaćc swa zobowiązania, choćby pod najcięższymi warunkami zaciągnięte. Jest to też siła, której lekceważyć nie wolno, ale której też nie podobna pozwolić marnować z wygórowanym zyskiem wierzycieli, bogacących się prawdziwą krwawicą parcelacyjnego nabywcy.

Wreszcie stanowi cechą parcelacyi w dzisiejszym jej stanie fakt, że jest ona polem spekulacyi. O tem znamieniu, o roli spekulacyi w parcelacyi, mówić nam przyjdzie w ustępie, w którym zestawiamy przyczyny tego zjawiska gospodarczo-społecznego, tu więc wspominamy tylko krótko, by w wykazie cech parcelację dzisiejszą charakteryzujących nie brakło stwierdzenia, że cechą jej jest także spekulacya, a także dlatego, by w tem stwierdzeniu znaleźć przejście do cechy, którą zakończymy ten obraz. Stanowi ją fakt, iż parcelacye w naszym kraju jest drogą — (mówimy tu o drogości

ze stanowiska jednostek z obu stron interesowanych w tej sprawie, to jest nabywcy parcelacyjnego i właściciela parcelującego majątek) — dla tej z dwóch stron, na którą jako słabszą przerzuca się koszta. Brak geometrów ewidencyjnych a wobec ich braku konieczność ponoszenia kosztów nawet nielegalnych dla uzyskania potrzebnych map i planów, potrzeba i koszta pomocy prawniczej, koszta stempli, należyłości i opłat od aktów prawnych w toku całego proceduru, koszta drogi i czasu straconego na nie, czynią parcelacyjne nabycie gruntu samo przez się kosztownem, cóż dopiero, gdy potrzeba się opłacać a względnie dawać zarobek całemu szeregowi pośredników pomagających w zawarciu interesu, w uzyskaniu kredytu i jakich takich warunków jego spłaty, gdy dalej trzeba opłacać procenta a nieraz i koszta sporów prawnych, wynikających z całego stosunku.

To byłyby główne rysy parcelacji w dzisiejszym jej stanie. Poznawszy je należy z kolei zestawić przyczyny tego zjawiska, by mózł następnie ocenić następstwa jego i orzec, jakimi środkami można mu przeciwdziałać skutecznie.

Przyczyny parcelacji omówiono szczegółowo i obszernie w referacie, tu więc porzucamy na krótkim ich tylko przypomnieniu. Są niemi z jednej strony: popyt na ziemię wśród naszych włościan silnie występujący, z drugiej strony podaż ziemi ze strony właścicieli większych folwarcznych gospodarstw, występująca jużto jako wynik niepomysłnych dla takich gospodarstw warunków gospodarowania, jużto jako naturalna reakcja na popyt; do tych 2 czynników przyłączył się wobec sprzyjających okoliczności czynnik trzeci: spekulacja.

Popyt na ziemię wśród szerokich warstw ludności rolniczej naszego kraju objawiający się „pożądaniem“, czy też „głodem“, ziemi, to wynik z jednej strony historycznego przebiegu społecznego i ekonomicznego rozwoju naszego społeczeństwa, z drugiej rozrodzenia się na roli osiadłej warstwy ludności, które wobec braku odpływu do innych gałęzi produkcji sprawia, iż tej warstwie żyjącej na roli, za ciasno jest na rozdrobnionych gospodarstwach, z trzeciej wreszcie wynik psychologii naszego włościanina, który zaemożność mierzy ilością posiadanej ziemi, który w ziemi widzi i zna jedyną pewną lokację pieniędzy. To wszystko wywołuje ów „głód“, dla którego zaspokojenia gotów jest nasz włościanin ponieść wszelkie ofiary, a przedewszystkiem zapłacić, „co zażądata“. Ta hojność w płaceniu za ziemię względnie gotowość przyjęcia najcięższych nawet zobowiązań kredytowych, byle ją nabyć na własność, wywołuje z przeciwnej strony, ze strony posiadającego ziemię folwarczną, podaż ziemi, bo stwarza dla tego czynnika pokusę spieniężenia jej tak, że albo nabycie lepszego warsztatu do pracy umożliwia, albo uwalnia od pracy w uciążliwych warunkach, stwarzając możliwość egzystencji z odsetek od kapitału. Gdyby tedy zresztą zachodziły pomyślnie warunki, to przy działaniu tych dwóch tylko przyczyn mógłby proces parcelowania ziemi folwarcznej z finansową korzyścią strony sprzedającej, bez przesadnej krzywdy i szkody dla strony nabywającej, przychodzić do skutku, a jedynie sprawa zaniku typu gospodarstw folwarcznych mogłaby, o ileby przy takim stanie rzeczy zanik taki całkowity miał miejsce — budzić refleksyę ze względu na układ własności rolniczej w kraju i wymagać środków zaradczych.

Tych pomyślnych jednak warunków nie ma najczęściej, brak bowiem najczęściej u nabywających potrzebnej do uiszczenia ceny kupna gotówki, sprzedający zaś najczęściej nie chce lub nie może je kredytować. Nadto sprzedający nie chce i nie może sam przeprowadzać całego dość długo trwającego proceduru parcelacji, połączonego z licznymi trudnościami. Taki stan rzeczy jest najpomyślniejszym dla wystąpienia pośrednika parcelacyjnego. I zjawiał on się też na polu parcelacji, u nas najpierw w roli pośrednika komisowo przeprowadzającego interes i pomagającego do rozwikłania go kredytem krótkotrwałym, później — gdy poznał rentowność interesu i wyrobił sobie technikę parcelanta lub takich z techniką obznajomionych znalazł pomocników — w roli nabywcy majątku, czyli ziemi, e n g r o s w celu rozsprzedaży jej detailicznie. Spekulant taki woli parcelację sąsiedzka, niż osadniczą, bo od miejscowych włościan wydobyć potrafi wyższą cenę niż od przybyszów, którzy sobie przecież muszą coś z zasobów zachować na koszta przeniesienia się, budowy i zagospodarowania. Miejscowi o wszystkie te koszta mogą dać więcej za ziemię. Miejscowym można dać ziemię w posiadanie za małą wpłatą gotówki, boć mają swe gospodarstwa na miejscu, jest więc na czem kredytowanej reszty poszukać, a kredyt im przyznany opłaca się bardzo dobrze. Miejscowych można straszyć sprowadzeniem nabywców z innej gminy, można w ten sposób cenę ziemi wyśrubować znakomicie w górę. Spekulant taki wobec miejscowej ludności ma też możność sprzedawania swej ziemi w dozach zastosowanych do zdolności kupna. Rzecz prosta,

że o pozostawieniu z parcelacyi folwarku, jako reszty dawnego majątku, spekulant nie myśli wcale, skoro tylko ma możność rozsprzedania finansowo korzystniej w parcelach całego majątku, że więc jest on zwolennikiem parcelacyi całkowitej. Jeśli w wykazach spotykamy się niekiedy z takimi kilkudziesięciomorgowymi resztami, jakoby uratowanymi z rozbicia parcelacyjnego folwarkami, to najczęściej jest to albo zakupiona przez nowego spekulanta reszta rozparcelowanego majątku technicznie zwana „ogonem“, której na razie nie można było wobec „przesycenia targu towarem“ rozsprzedać korzystnie, albo też „rezerwa“ spekulanta nabywcy, z którą się droży: w jednym, czy drugim razie w najbliższej przyszłości spotkalibyśmy się z tą pozycją jako przedmiotem nowej parcelacyi, gdyby wykazy parcelacyi były prowadzone i ich ewidencya dokładna. Referat dołączony traktuje o tym czynniku, jakim jest w parcelacyjnym ruchu spekulant, obszernie i wyczerpująco (str. 20—27 i 34—5), Wydział krajowy poprzestaje więc na powyższych ogólnych uwagach, a kończąc ten ustęp stwierdza, że w dzisiejszym stanie rzeczy wiele parcelacyi nie wypływa z inicjatywy rolniczych warstw kraju, lecz z inicjatywy spekulujących na handlu ziemią, że dalej dążność do radykalnego, doszczętnego rozbijania folwarków na drobne kawałki, charakteryzująca obecną parcelację, jest skutkiem opanowania parcelacyi przez spekulantów, dokonuje się bowiem dla tem większego ich zysku, że wreszcie te parcelacje przez spekulantów prowadzone nie rzadko operują w stosunkach kredytowych lichwą, a nie wzdragają się i przed oszustwem.

Znając cechy zjawiska parcelacyi, znając główne składniki sił wywołujących to zjawisko, można przedstawić treściwie jej następstwa. Żeby zacząć od „korzystniejszych“ na pozór następstw, podnosimy, że wedle danych zebranych przez badania Wydziału krajowego możnaby jako plus parcelacyi dzisiejszej zapisać jedynie fakt, że pewnej ilości gospodarstw włościańskich przysporzyła bądź co bądź już poważniejszą przestrzeń gruntu, w stosunku jednak do ogółu parcelowanej ziemi zawsze część bardzo nieznaczna, a więc stworzyła z nich gospodarstwa silniejsze i odporniejsze. „Możnaby“ to uznać za wynik dodatni, gdyby warunki tego powiększenia się były na ogół korzystne, to jest cena racjonalna, o ile zaś cena nie była pokryta rzeczywicie własną gotówką nabywającego, warunki kredytu zdrowe. Zauważyć jednak należy, że w obu kierunkach niestety musi się budzić silna wątpliwość — wobec wysokości cen przeciętnych za ziemię i na ogół niekorzystnych warunków dotychczasowych kredytu parcelacyjnego. Nadto zaznaczamy, że wedle wyniku badań, acz na niezupełnym — przyznajemy — materiale opartych, liczba tych przez dzisiejszą parcelację na racjonalne wzmocnienie gospodarstw oddanych morgów stanowi nie duży procent ogółu rozparcelowanych obszarów — (wedle badań procent ten nie dochodzi 14%).

Drugą dodatnią stroną wyników parcelacyi mógłby może kto nazwać fakt, iż pewna liczba właścicieli gospodarstw folwarcznych wyszła z finansową korzyścią z niepomysłnego położenia majątkowego. Wydział krajowy nie może jednak wobec strat, jakie parcelacja przyniosła publicznym interesom, nazwać tego następstwa parcelacyi korzystnym, tak samo jak nie może widzieć żadnej korzyści w niepomiarnych zyskach spekulantów parcelacyjnych, ani dopatrywać się rozkwitu przedsiębiorczości w rozwoju spekulacyi parcelacyjnej.

A po za temi problematycznej natury korzyściami z parcelacyi mamy już tylko do zarejestrowania szkodliwe, jeśli nie zgubne, następstwa parcelacyi lat ostatnich.

Szkodliwą jest parcelacja przede wszystkim przez to, że jest całkowitą, że nie powstają w drodze parcelacyi mniejsze przedsiębiorstwa folwarczne, mniejsze od dzisiejszych majątków parcelowanych, a większe od gospodarstw kmiecych, któreby więc mogły tworzyć ogniwo między wielką własnością rolną a gospodarstwami włościańskimi, ogniwo, którego tak bardzo brak w strukturze naszego układu własności rolniczej.

Szkodliwym jest następstwo niezaprzeczone dzisiejszej parcelacyi, wzrost nadmierny ceny ziemi, uniemożliwiający oprocentowanie zakładowego kapitału w gospodarstwie rolniczym, pociągający za sobą nadmierne obdłużenie większej własności przy działach rodzinnych, dokonywanych na podstawie zbyt wysoko szacowanej wartości ziemi. Te wyśrubowane ceny oferowane przez parcelację stanowią też jakby zarodek, czy zarzewie, dalszego prosperowania parcelacyi, łudzac bowiem właścicieli co do wartości ich majątków, prowadzają życie nad możność, a zarazem tworzą stałą „pokusę wabiącą do sprzedaży na parcelację“.

Szkodliwym następstwem parcelacyi jest także fakt, że przy wysokich cenach, sztucznie wyśrubowanych, rozbija ona parcelowane grunta na drobne kawałki, oddaje je w ręce gospodarzy gospodarujących na skrawkach, nie zasilając ich należycie ziemią. Te jedno, dwu i trzymorgowe gospodarstwa, które przez dokupno parcelacyjnego powstają

z gospodarstw pól i jednomorgowych, to zaiste efemerydy okupione ogromną ceną i pracą właścicieli prawie na chwilę tylko, boć jeśli nie wcześniej, to z chwilą śmierci ich twórców rozpadną się koniecznie przez podział. Wobec zbyt wygórowanej ceny zapłaconej za dokupiony grunt splata rodzeństwa jest z góry wykluczona.

Ten fatalny skutek ma dzisiejsza wyśrubowana przez parcelację cena ziemi nie tylko dla mniej zamożnych włościan, ale wprost dla ogółu osiadłego na roli, przy tych bowiem cenach nie ma możliwości spłacenia swych dzieci nawet kilkudziesięciomorgowy gospodarz, jeśliby chciał takie gospodarstwo jednemu dziecku zostawić. Następstwem więc wygórowania cen ziemi jest skazanie własności rolniczej włościańskiej na ciągłe rozdrabnianie jej i dzielenie, uniemożliwienie jej konsolidacji, ciągłą fluktuację, dla podniesienia się tej kategorii własności rolniczej zgnębą, dla ustroju własności rolniczej tak bardzo szkodliwą.

A nadto, te ujemne następstwa spekulacji parcelacyjnej musi kraj, społeczeństwo, okupywać milionowymi stratami: jak ruiną zabudowań folwarcznych, urządzeń maszynowych, zakładów przemysłowych, które na rozparcelowanych majątkach istniały, a po parcelacji się marnują; jak stratą wynikającą z zaniedbania gospodarstwa na majątkach „dojrzewających“ do parcelacji, w okresie poprzedzającym parcelację i w czasie trwania parcelacji; jak dalej stratą w produkcji krajowej, wynikającą z obniżenia kultury na gruntach, które parcelacja oddaje gospodarstwom karłowym, nie mającym warunków utrzymania dokupionych skrawków w kulturze dotychczasowej; jak wreszcie stratą, którą ponosi społeczeństwo przez to, że tysiące nabywców parcelacyjnych opłacają się spekulantom, dając z swej ciężkiej pracy owe kolosalne zyski (30 do 50% ceny sprzedaży ziemi), nie stojące w stosunku ani do trudu ani do ryzyka spekulantów. Te straty wszystkie rocznie przy dzisiejszej parcelacji lekko szacowane na miliony, to nie abstrakcja teoretyczna, to dające się rachunkiem stwierdzić cyfry niesionych parcelacji ofiar pieniężnych.

Zarówno ujemne następstwa dzisiejszej parcelacji, jak straty, o których powyżej uczyniono wzmiankę, nie dają się pogodzić z interesem publicznym. Niweczenie jednostek gospodarczych, historycznie wytworzonych warsztatów pracy i produkcji, których potrzeby gospodarczej i społecznej w ustroju i układzie własności rolniczej nikt nie kwestyonuje, chyba ci, co wogóle własności ziemi nie uznają; rozbijanie ziemi na parcele drobne nie mogące zasilić gospodarstw, do których są dokupywane; sztuczne podnoszenie cen ziemi, grożące poważnymi niebezpieczeństwami całej własności ziemi, bo ciągłą jej fluktuacją i doprowadzeniem do fałszywego układu tej własności, jeśli już pominiemy ewentualne groźne następstwa kredytowe: to wszystko wykonywane jedynie w imię większego zysku jednostek, urąga interesom dobra publicznego, które wymagają koniecznie utrzymania w odpowiedniej liczbie średnich gospodarstw rolniczych, jakimi są dzisiejsze gospodarstwa jednofolwarczne, a względnie wytwarzania także w ich miejsce nowego typu gospodarstw, zapewniających swym nabywcom niezawisłość gospodarczą i społeczną, niezbędną dla spełniania funkcji publicznych. Interes publiczny wymaga prawidłowego układu własności ziemskiej i każe zapobiegać jego wypaczeniu, a nie pozwala na tolerowanie takich strat ekonomicznych, jakie wskutek dzisiejszego ruchu parcelacyjnego ponosi nasze społeczeństwo, a raczej jego obie rolnicze warstwy.

\*

\*

\*

Wydział krajowy, mając przedłożony cały materiał, którego wyniki przedstawiono powyżej, opierając się nadto na wspomnianej już jednomyślnej opinii krajowej Komisji dla spraw rolniczych, z d. 1 lipca 1905 r. uznał, że sprawa ujęcia kierunku parcelacji w ręce powołanych czynników w celu usunięcia lub złagodzenia jej ujemnych następstw, w myśl zasad dotychczasowej polityki agrarnej Wys. Sejm, winna być rozwiązana przede wszystkim w tym duchu, iż zasadniczo nie może to rozwiązanie opierać się na ustawodawczem, czy też administracyjnem uniemożliwieniu lub utrudnieniu nabycia ziemi warstwom pragnącym nabyć ziemię, choćby i w małym kawałku. Dążenie szerokich warstw ludności naszego kraju do nabycia choćby kawałka ziemi ojczystej, do powiększenia ojcowizny, uznaje Wydział krajowy za uprawnione, godziwe i słuszne i nie mógłby przedłożyć Wys. Sejmowi wniosku, któryby miał na celu wyjęcie jakiegokolwiek typu własności ziemskiej z obiegu, zamknięcie możliwości przejścia takiego typu w inną formę tej własności

przez przejście w ręce innych właścicieli. Zajmując to stanowisko, uznaje jednak Wydział krajowy za obowiązek Reprezentacji kraju wobec stwierdzenia ujemnych i szkodliwych, z interesem publicznym nie dających się pogodzić, cech i następstw ruchu parcelacyjnego w kraju, podjęcie czynności w celu pokierowania tego ruchu zgodnie z interesem kraju, interesem publicznym, wprzęgnięcia go w służbę tego interesu, oczyszczenia go z wyrodnień, które się w procederze parcelacyjnym rozwiłmożniły. Osiągnięcie tego celu jest możliwe przez zdobycie możności oddziaływania na ten proces, na jego przyczyny, a pośrednio i skutki.

Zasadnicze stanowisko Wydziału krajowego, które wyżej określono, wyklucza możność oddziaływania na dwie przyczyny, że tak powiemy, naturalne, parcelacyi, na: popyt na ziemię i jej podaż, będą więc one działać nadal, Wydział krajowy zaznacza jedynie, że działalność, której wedle niżej omówionych wniosków, w razie ich przyjęcia przez Wys. Sejm, Wys. Sejm będzie mógł dać początek, nie wątpliwie oddziała na pewną modyfikację obu tych czynników. Popyt uczyni zdrowszym, budząc i krzewiąc wśród ludności żądnej ziemi właściwe pojęcie o jej gospodarczej wartości i cenie, podaż uczyni mniej wymagającą zysku, a więc jeden i drugi czynnik unormuje i umiarkuje. Pozostaje trzecia przyczyna dzisiejszego ruchu parcelacyjnego, a powiedzmy odrazu, główne źródło wyrodnień parcelacyi, spekulacja parcelacyjna. Przeciwdziałanie temu czynnikowi uznaje Wydział krajowy za obowiązek Reprezentacji kraju i wszystkich czynników powołanych do przestrzegania interesu publicznego, a oddziaływanie na kierunek parcelacyi ma mieć zdaniem Wydziału krajowego głównie na celu uniemożliwienie spekulacyi parcelacyjnej i jej zębnej działalności.

Cel ten zdaniem Wydziału krajowego można osiągnąć, czyniąc spekulantów parcelacyjnych, ich usługi realne zbędnymi. Zjawili się oni na targu ziemią jako pośrednicy kredytowi, później dopiero przyjęli rolę nabywców ziemi en gros dla przeprowadzenia rozsprzedaży detailicznej. Można ich więc usunąć, stwarzając przedewszystkiem źródło kredytu parcelacyjnego, tańszego i dogodniejszego niż ten, jakim oni służą swej klienteli, a to nietrudno wobec wysokiej stopy oprocentowania kredytu u nich i ciężkich wogóle warunków tego kredytu, powtórnie można to uczynić, organizując nabywców parcelacyjnych tak, iżby im umożliwić nabywanie ziemi wprost od sprzedającego ją właściciela.

Wydział krajowy, uznając trafność tej drogi wskazanej w wyżej powołanej opinii krajowej Komisji dla spraw rolniczych, postanowił przedłożyć Wys. Sejmowi wniosek otwarcia źródła kredytu parcelacyjnego w Banku krajowym i wypracował projekt odpowiednich zmian w statucie Banku krajowego, mających na celu utworzenie osobnego oddziału dla kredytu parcelacyjnego.

Uchwała ta Wydziału krajowego odpowiada dawnym intencjom Wys. Sejmu. Jeszcze uchwałą z d. 29 listopada 1890 r. polecił był Sejm Wydziałowi krajowemu rozpatrzenie sprawy utworzenia w Banku krajowym oddziału parcelacyjnego. Ponowił Sejm to polecenie uchwałą z 23 marca 1892 r. a gdy przedłożone w tej sprawie wnioski Wydziału krajowego w latach 1892/3 i 1894 nie zostały przez Wys. Sejm załatwione, ponowił Wys. Sejm uchwałą swą z dnia 8 lutego 1895 r. swe dawne polecenia, polecając Wydziałowi krajowemu, „aby w porozumieniu z Dyrekcją Banku parcelacyjnego i jego Radą Nadzorczą przedłożył projekt norm i warunków, pod jakimi Bank krajowy mógłby przychodzić spółkom parcelacyjnym w takich interesach, których celem byłaby jedynie częściowa parcelacja dóbr ziemskich, o ile korzystnie wpłynąć może na interesa rolnicze i społeczne kraju naszego“. Wskutek tej uchwały zostały takie normy w sposób w uchwale wskazany i z zastrzeżeniem w niej zawartem wypracowane i przez Wydział krajowy zatwierdzone. Podał je Wydział krajowy do zatwierdzającej wiadomości Wys. Sejmu swem sprawozdaniem z dnia 13 grudnia 1895 r. LW. 79.681/05, a Wys. Sejm przyjął je do tej zatwierdzającej wiadomości uchwałą swą z d. 28 stycznia 1896 r. Normy te pozwala sobie Wydział krajowy tu przedrukować:

### **Zasadnicze postanowienia dla stosunku Banku krajowego ze Spółkami parcelacyjnymi.**

#### §. 1.

W myśl postanowień §. 3 i 94 statutu bankowego, może Bank krajowy brać udział przy zakładaniu spółek parcelacyjnych, opartych na ustawie z 9. kwietnia 1873

(Dz. u. p. Nr. 70.), a mających za zadanie parcelowanie dóbr tabularnych z uwzględnieniem rolniczych i społecznych interesów krajowych.

Czynności pośredniczenia w zakładaniu spółek parcelacyjnych mogą być przedsięwzięte tylko za poprzednią uchwałą Rady Nadzorczej w każdym poszczególnym wypadku.

### §. 2.

Dla nowopowstających spółek parcelacyjnych, o których potrzebie, racjonalnem założeniu i dostatecznych siłach finansowych Dyrekcyja Banku w drodze właściwej się przekona, udzielać będzie Bank krajowy kredytu do spłaty w 10 do 20 ratach kwartalnych za opłatą każdorazowej stopy procentowej w Banku krajowym i za zeznaniem skryptu dłużnego w formie aktu notaryalnego, zaopatrzonego oprócz podpisu firmy spółki jeszcze dwoma dobrymi podpisami.

### §. 3.

Dla zasługujących na poparcie spółek parcelacyjnych będzie Bank:

- a) pośredniczyć w dostarczaniu hipotecznego kredytu dla nabywców rozparcelowanych gruntów w granicach statutem i instrukcjami Banku wskazanych;
- b) pośredniczyć przy konwersji długów hipotecznych na parcelowanych majątkach ciężających;
- c) załatwiać przez swoje organa i zastępujące go lokalne instytucje wszelkie pieniężne zlecenia spółek parcelacyjnych na placach, na których Bank jest zastąpiony;
- d) pośredniczyć w lokowaniu gotówki spółek parcelacyjnych na rachunku bieżącym, asygnatowym i przekazowym w Banku krajowym;
- e) udzielać rady i pomocy we wszystkich sprawach bankowych, w których się Spółki parcelacyjne do Banku odnoszą.

### §. 4.

Parcelacyjne Spółki będą mieć nadto prawa:

- a) korzystania z kredytu wekslowego w Banku krajowym w formie statutem i instrukcjami Banku wskazanej;
- b) korzystania z pośrednictwa Banku we wszystkich swych interesach pieniężnych na placach bankowych;
- c) w ogóle do żądania poparcia od Banku dla interesów Spółek i ich klientów.

Te zasadnicze postanowienia obowiązują do dziś, na ich podstawie wzięł Bank krajowy udział w założeniu Banku parcelacyjnego we Lwowie w roku 1898, a następnie w utworzeniu Towarzystwa wzajemnej pomocy obywatelskiej w Krakowie i działalność obu tych instytucji popierał w myśl „postanowień zasadniczych“. Działalność ta Banku krajowego jest Wysokiemu Sejmowi znaną z sprawozdań sejmowej Komisji Bankowej, w których poczynawszy od roku 1899 aż do roku 1894 zajmuje się ona działalnością Banku krajowego na polu parcelacji, nie szczędząc uwag krytycznych i wytycznych wskazówek. Wydział krajowy uważał za wskazane „zasadnicze postanowienia“ przypomnieć pamięci Wysokiego Sejmu, by tem łatwiej mógł uzasadnić i uwidocznic, jakie stanowisko zajmuje w projektowanych obecnie zmianach statutu Banku i o ile się to stanowisko różni od stanowiska zajetego w r. 1895.

Otóż przedewszystkiem w projektowanych postanowieniach zastrzeżono, iż z kredytu parcelacyjnego w Banku krajowym korzystać mogą jedynie lokalne spółki nabywców parcelacyjnych, zawiązane dla nabycia i rozparcelowania między swych członków określonego w statucie Spółki majątku, utworzone na podstawie wzorowego statutu i zostające pod patronatem Wydziału krajowego dla Spółek rolniczych (o tej organizacji mówimy niżej). Zastrzeżenie to możności korzystania z kredytu parcelacyjnego w Banku krajowym jedynie dla takich spółek jest koniecznym warunkiem skutecznej walki ze spekulacją parcelacyjną, którą od korzystania z tego kredytu trzeba wykluczyć, jeśli się jej nie ma wzmocnić jego dobrodziejstwem. Z kredytu tego więc nie będą mogli korzystać ani spekulanci parcelacyjni, ani pośrednicy parcelacyjni, którzy choćby nie

chcieli służyć parcelacyjnej spekulacji, jeśli się zarobkowo pośrednictwu w tym procesie oddają, już stają się uczestnikami tej spekulacji. I to jest pierwsza zasadnicza różnica między nowym projektem a normami z roku 1895. Druga polega na postanowieniu w projekcie statutu, iż pożyczek spółkom określonym udziela Dyrekcyja Banku na wniosek Biura wspomnianego Patronatu. Postanowienie to jest wynikiem uwzględnienia okoliczności pierwszorzędnej, zdaniem Wydziału krajowego, wagi, iż kredyt parcelacyjny ma służyć celom polityki społecznej i ekonomicznej kraju. Ocenienie, o ile skład spółki, zamierzona przez nią parcelacja i jej warunki odpowiadają tym celom i zasadom uznanym przez Reprezentację kraju za kryteria polityki parcelacyjnej kraju, nie może być zdaniem Wydziału krajowego zadaniem organów instytucji finansowej, jaką jest Bank krajowy, natomiast może być poruczonem organowi Wydziału krajowego, jakim jest Patronat, którego zadania na polu organizacji asocjacji rolniczej kwalifikują go do tego zadania tem lepiej, że ten organ właśnie ma w myśl projektowanej organizacji współdziałać przy utworzeniu spółki parcelacyjnej, ma jej działalność kontrolować i rozciągać nad nią opiekę, dawać jej działaniu kierunek.

Trzecia różnica między uchwalonym przez Wydział krajowy projektem statutu a normami z roku 1895 to postanowienie statutu projektowanego, którem Bank zostaje upoważniony do udzielania pożyczek parcelacyjnych spółkom już to z zasobów gotówkowych swego oddziału bankowego, już to w obligacjach komunalnych. Postanowienie to znajduje uzasadnienie w różnicy rozwoju i stanie parcelacji dziś, a przed laty 10; kiedy wówczas można było przypuszczać, iż zapasy gotówkowe Banku będą dostatecznym źródłem kredytu parcelacyjnego, to dziś mogłoby się to źródło rychło okazać niedostatecznym. — Nadto gotówkowe pożyczki z natury rzeczy krótko-terminowe, spłacalne wedle norm z roku 1895 najwyżej w 20 kwartalnych ratach, mogłyby być nie dość dogodnymi dla Spółek parcelacyjnych, a jeśli ten kredyt ma być skuteczną bronią przeciw spekulacji parcelacyjnej, tedy musi Bank mieć możność udzielania go w formie najsposobniejszej i najdogodniejszej. Projekt statutu upoważnia więc Bank do udzielania kredytu parcelacyjnego Spółkom w obligacjach komunalnych i przyznaje gwarancję kraju za emisję obligów komunalnych aż do wysokości 60,000.000 K, podwyższając więc w porównaniu z dzisiejszym stanem o 30,000.000 K. Postanowienie to statutu projektowanego jest wpływem uznania ze strony Wydziału krajowego, że warunkiem powodzenia akcji zamierzonej, jest między innymi wydatność kredytu parcelacyjnego udzielanego dla przeprowadzenia parcelacji zgodnych z interesem publicznym, że dalej, jeśli kraj ma w akcji tej wystąpić skutecznie, to musi na targu parcelacyjnym zaciążyć finansową wagą tej akcji, inaczej, to jest, wstępując na ten targ z senną nieznaczną w stosunku do dzisiejszych operacji parcelacyjnych, naraziłby kraj swą akcję na zawody: zamiast usunąć spekulację z targu, poparłby ją tylko, owe bowiem parę milionów przyczyniłoby się jedynie do podniesienia ceny ziemi i ożywienia spekulacji, podobnie jak za małą ilość wody podnieca pożar, ale go ugasić nie zdoła.

Kończąc omówienie projektowanych zasadniczych postanowień statutu Banku krajowego nadmieniamy, że Bank obok kredytu parcelacyjnego, a więc kredytu mającego ułatwić nabywcom w spółkę związanym nabycia majątku dla rozparcelowania go między siebie, będzie im udzielał pożyczek hipotecznych w chwili, kiedy oni, jako jednostki nabędą części pierwotnie kupionego majątku na własność. Pożyczkę parcelacyjną zaciągać będzie spółka jako taka i pożyczkę tą wypłacać będzie Bank po zawarciu kontraktu kupna do rąk sprzedającego właściciela majątku na pokrycie ceny kupna. Pożyczki hipoteczne dla poszczególnych członków Spółki, na hipotekę ich gospodarstw przyzna Bank im, w rzeczywistości wypłaci je jednak oddział hipoteczny Banku jego oddziałowi parcelacyjnemu, umarzając niemi część pożyczki parcelacyjnej. Reszta tej pożyczki pozostanie długiem spółki jako takiej, spółka jednak może sobie swą pretensję do członka zabezpieczyć na hipotece jego posiadłości, po pożyczce hipotecznej Banku. Dług ten spłaca członek spółki spółce w ratach, jakie będą ustanowione, ona zaś spłaca swój dług do Banku w terminach w skrypcie ustanowionych. W jakiej wysokości będą udzielane pożyczki parcelacyjne Spółkom, nie stanowi statut, podobnie, jak nie przepisuje on czasu trwania, względnie spłaty pożyczki. Jedno i drugie musi być, zdaniem Wydziału krajowego, pozostawione decyzji powołanych czynników, a więc Dyrekcyi Banku krajowego i przedstawiającego wniosek udzielenia pożyczki Patronatu Wydziału krajowego i musi być daną możność zastosowania się do specjalnych warunków.

Na powyższych zasadniczych postanowieniach oparty projekt zmian statutu Banku krajowego, wypracowany w ostatnich czasach, nie mógł być jeszcze przedmiotem opinii organów Banku, jego Rady nadzorczej i Dyrekcyi. Wydział krajowy mniema, że w sprawie tak ważnej dla organizacyi Banku opinia tych organów jest nader pożądaną, postanowił więc jej zasięgnąć przed przedłożeniem sprawy Wysokiemu Sejmowi i ostatecznem uchwaleniem statutu. Dla tego nie przedkłada obecnie tego projektu Wys. Sejmowi, lecz zdaje tylko sprawę z swej w tej sprawie czynności.

Obok organizacyi źródła kredytu parcelacyjnego postanowił Wydział krajowy, jak już z powyżej podanych postanowień projektu zmian statutu Banku widoczna, przystąpić równocześnie do zorganizowania nabywców parcelacyjnych w spółki, zostające pod patronatem Wydziału krajowego dla spółek rolniczych. Wydział krajowy odrzucił myśl utworzenia odrębnego patronatu dla spółek parcelacyjnych a postanowił rozszerzyć działalność Biura Patronatu spółek Raifeisenowskich, na spółki proponowane, spółki bowiem Raifeisenowskie i ich patronat cieszą się wielką wziętością u włościan. Prócz tego przemawia za tem i ten wzgląd, że biuro patronatu spółek Raifeisenowskich posiada już liczny zastęp ludzi w zarządach spółek, których będzie mogło użyć w roli swych delegatów przy spółkach parcelacyjnych, ludzi, których zna dokładnie, którzy są wyrobieni w pracach spółkowych i którzy znają szczegółowo stan majątkowy większości mieszkańców swej gminy. Tymczasem nowo utworzone odrębne biuro patronatu musiałoby wyszukiwać dopiero tych ludzi z dużym mozolem i narażając się na liczne zawody. Wreszcie nie bez znaczenia jest i to, że biuro patronatu spółek Raifeisenowskich, które objęły już działalnością swą około  $\frac{1}{4}$  gmin kraju, może o wiele łatwiej dać ogółowi ludności wiejskiej ścisłe o celach i zadaniach swych informacye, prostując błędne pojęcia, które niewątpliwie szerzyć będą spekulanci, niżby to mogło czynić nowo utworzone biuro, nie mające żadnych jeszcze w kraju stosunków.

Po tem uzasadnieniu powyższej decyzyi przechodzimy do omówienia organizacyi Spółek parcelacyjnych.

Spółki te mają na celu organizacyę zbiorowego zakupna ziemi przez włościan dla celów rolniczych. Statut wzorowy dla nich już wypracowany zawiera więc postanowienia, któreby im ten charakter skutecznie zapewniały, uniemożliwiając przerodzenie się w spółki pośredniczące w parcelacyjnym handlu ziemią. Statut spółki stanowi, że celem spółki nie jest kupowanie posiadłości ziemskich dla podziału ich między członków, lecz zakupno danego określonego majątku. Od nazwy majątku tego będzie też spółka nosić miano i siedliskiem jej będzie zakupiony dla parcelacyi folwark. Gdy jednak przez podział rzeczonoego folwarku może spółka mieć za zadanie nabycie i odsprzedanie dawnych gospodarstw swych członków, którzyby zdecydowali się miast dokupywać adjakcyjne parcele, nabyć skomasowane osady, odsprzedając sąsiadom dawne swe grunty, teren działalności spółki musi więc obejmować prócz parcelowanego folwarku także gminy, z których parcelanci pochodzą.

Prócz tego statut spółki wyraźnie orzeka, że spółka może sprzedawać ziemię tylko swym członkom, jakoteż, — że każdy członek spółki obowiązany jest przyjąć udział w podziale zakupionych posiadłości — o ile nie zwolni go od tego obowiązku patronat. Żeby zaś obowiązek ten jego nie był iluzorycznym, statut postanawia, że członek, przystępując do spółki składa deklaracyę, określającą wiele chce nabyć gruntu, że ma złożyć stosowną do ilości morgów, które zamierza nabyć, ilość udziałów, oraz że w razie uchylenia się od powyższego obowiązku traci złożone udziały.

Wreszcie biuro patronatu ma prawo kontrolować, czy który z członków nie kupuje ziemi dla celów spekulacyjnych, a jeśliby się o tem przekonało, członek taki winien być natychmiast ze spółki wykluczonym.

W ten sposób uchronione zostaną spółki od niebezpieczeństwa opanowania ich przez spekulantów, których nie brak dziś już i wśród włościan.

Lecz nie jest to jedyne niebezpieczeństwo, które może spółkom tym zagrażać.

Należy również mieć się na baczności, by spółki nie stały się terenem wyzysku ogółu członków przez członków zarządu i rady nadzorczej.

Zapobiega temu proponowana przez Wydział krajowy organizacya w ten sposób, że wszystkie ważniejsze czynności wykonywać ma zarząd już to za pośrednictwem biura patronatu, już też pod najściślejszą jego kontrolą. A więc spółka zaciąga pożyczki

tylko za pośrednictwem biura patronatu, pertraktacje o kupno ziemi prowadzi pod jego kontrolą, dzieli nabyte posiadłości między członków na podstawie wypracowanego przez biuro patronatu planu parcelacji i t. d.

Nadając wszakże tak szerokie atrybucje ingerencji biura patronatu, statut spółki tem samem zapewnia spółce działalność, rzeczywiście zgodną ze społeczno-gospodarczymi interesami kraju.

Aleg. II. Załączając projektowany wzorowy statut spółek parcelacyjnych, jako załącznik II. niniejszego sprawozdania, przestajemy na tem krótkim jego omówieniu a przechodzimy do streszczenia zasad działania biura Patronatu jako organu Wydziału krajowego, mającego organizować spółki i kierować ich działalnością zgodnie z interesem kraju.

W myśl projektu Wydziału krajowego byłoby obowiązkiem tego biura utrzymywać u siebie ewidencję ofiarowanych na sprzedaż parcelacyjną majątków jakoteż zgłoszeń nabywców chcących kupić parcelowany majątek.

Na podstawie takiego wykazu zaoferowania i zapotrzebowania byłoby obowiązkiem biura: 1) udzielać potrzebnych informacji spółkom zawiązanym na podstawie wzorowego statutu; 2) pomagać przy powstawaniu rzeczonych spółek i je organizować. Biuro ma dalej opiekować się zawiązanymi spółkami, kontrolując ich rachunki i księgi, wykonując nadzór nad zawieraniem przez nie umowami kupna i sprzedaży posiadłości gruntowych między członków, wykonując nadzór nad dokonywanymi przez zarządy spółek „działami“ nabytych posiadłości między członków.

Biuro przychodzi Spółkom z pomocą: 1) wygotowując dla nich za zwrotem rzeczywistych kosztów plany podziału nabytych posiadłości między członków, to jest: plany parcelacyjne; 2) opracowując podania i wnioski w sprawie pożyczek parcelacyjnych; 3) załatwiając za zwrotem kosztów związane z parcelacją czynności prawne.

Jako czynnik kierujący działalnością Spółek winno biuro Patronatu: ułatwiać i popierać: tworzenie przy parcelacjach dokonywanych przez spółki w możliwie największej liczbie gospodarzo samodzielnych posiadłości, dalej: osad skomasowanych; skierowywać tych z pomiędzy parcelantów, którzyby mieli odpowiednie warunki do utworzenia włości rentowych do kraj. Komisji dla włości rentowych; starać się o tworzenie drogą parcelacji, o ile zachodzą będą odpowiednie warunki, mniejszych gospodarstw folwarcznych; dbać o korzystne użytkowanie na cele publiczne nabytych przez Spółki zabudowań folwarcznych; wreszcie popierać wedle możliwości powstawanie wśród członków Spółek parcelacyjnych, spółek melioracyjnych, wytwórczych i t. d., w celu podniesienia wydajności nabytych przez nich gospodarstw.

Na powyższych zasadach zorganizowana akcja daje się ująć w następujący zarys funkcjonowania omówionych instytucji na terenie parcelacyjnego handlu ziemią:

Biuro patronatu prowadzi wykaz parcelacyjnego zaoferowania i zapotrzebowania ziemi.

Właściciele, mający ziemię na sprzedaż, podają do biura patronatu zgłoszenia, iż właściciel majątku N. o danym obszarze, z daną ilością roli, łąk, lasów i t. d. życzy sobie rozparcelować go w całości lub w określonej jakiejś części po pewnej minimalnej cenie.

Z drugiej strony właściciele chcący nabyć przy parcelacji ziemię podają zgłoszenia zawierające informacje o tem, wieleby chciał każdy z nich nabyć gruntu, czy życzy go sobie kupić w sąsiedztwie, czy też w odleglejszych stronach i po jakiej miałyby go zamiar nabyć cenie i t. d.

W przeważnej ilości wypadków, wraz z podaniem ofiarowującym na parcelację majątek ziemski, wpływać będą i zgłoszenia sąsiednich właścicieli o nabycie go. Właściciel bowiem folwarku nie ma żadnego interesu w ukrywaniu przed sąsiednimi właścicielami swego zamiaru parcelacji, lecz przeciwnie sam ich do złożenia odpowiedniej oferty namawiać będzie.

Gdyby wszakże złożyło się tak, iż wpłynęło zgłoszenie ofiarujące folwark na parcelację bez równoczesnego podania sąsiednich właścicieli o pomoc przy zakupie danego majątku, biuro zaś patronatu było przeświadczonem, że w danej miejscowości parcelacja sąsiedzka jest pożądaną i możliwą, — wtedy samo ono zasiągnie informacji w sąsiednich gminach, rozpytując ich mieszkańców, czy nie chcieliby zakupić rzeczzonego majątku, względnie jego części.

Również, jeśliby wpłynęło podanie od włościan jakiejś gminy, wyrażające chęć nabycia parcelacyjnego ziemi w sąsiednim folwarku bez jednoczesnego zgłoszenia ze strony właściciela tego folwarku, a biuro patronatu uważało, że w danym wypadku parcelacya sąsiedzka jest wskazaną, zasiągnie ono informacyi u właściciela rzeczzonego folwarku, zwracając mu uwagę na odnośną ofertę włościan, by w razie chęci sprzedania swego majątku bezpośrednio z nimi traktował, nie wdając się w interesa ze spekulantami.

Gdy w jakikolwiek z powyższych sposobów skonstatuje biuro patronatu, że dany folwark N. w całości, czy określonej części jest wystawionym na sprzedaż parcelacyjną, a wśród sąsiednich włościan są chętni nabywcy — przystąpi ono wtedy do prowizorycznego założenia spółki parcelacyjnej, t. j. mającej za cel nabycie i podzielenie między swych członków powyższego majątku, czy też jego części. Dla tego: 1) Naznacza biuro patronatu delegata swego z pośród miejscowej ludności. Delegatem tym winien być człowiek prawy, inteligentny i mający zaufanie u włościan. Najczęściej zapewne będzie to ksiądz, nauczyciel lub kierownik kasy raifeisenowskiej, czy kółka rolniczego. 2) Przez delegata tego, któremu ku pomocy wysyła w razie potrzeby swego delegata, zbiera biuro wśród włościan podpisy na deklarację, iż w razie zawiązania się spółki parcelacyjnej przystąpią do niej w celu nabycia określonej ilości ziemi. 3) Przez tegoż delegata prowadzi przedwstępne układy z właścicielem odnośnego folwarku o łączną cenę kupna ziemi.

Kiedy zaś zbierze się dostateczna już ilość członków, by spółka mogła zakupić daną posiadłość, a pertraktacye z właścicielem jej wykazą że porozumienie co do ceny kupna jest możliwe, biuro patronatu przystępuje do zorganizowania Spółki.

Zanim jednak już ostatecznie ją zawiąże, musi ono ewentualnie postarać się o przeprowadzenie wśród przystępujących do spółki włościan porozumienia, mocą którego część ich zgodziłaby się odstąpić spółce dotychczasowe swe posiadłości a to po to, by zamiast dokupywania przez każdego z członków adjakcyjnych parcel na gruntach folwarcznych część parcelantów nabyła na gruntach tych skomasowane osady, reszta zaś kupiła grunta odsprzedane spółce przez pierwszych. Tylko bowiem w ten sposób parcelacya nie będzie przyczyniać się do pogarszania jeszcze bardziej stosunków komasacyjnych w kraju, lecz przeciwnie przyczyni się do ich poprawy. Gdy bowiem dzięki powyższemu postępowaniu powstawać będą z parcelacyi nietylko osadniczej lecz i sąsiedzkiej kolonie skomasowanych gospodarstw, przykład ich zachęci i resztę włościan do korzystania z istniejącej nstawy komasacyjnej.

Oczywiście może się zdarzyć, że te wszystkie przedwstępne czynności okażą się zbyt ciężkie. Nie jest bowiem wykluczone, że już przed zgłoszeniem podania do biura patronatu, właściciel folwarku porozumie się na tyle z sąsiednimi włościanami, że biuro będzie mogło przystąpić do natychmiastowego zawiązania spółki. Również możliwym jest, że te wszystkie przedwstępne czynności załatwi jakieś stowarzyszenie już to sanacyą średnich folwarków się zajmujące, jak np. krakowskie Towarzystwo wzajemnej pomocy obywatelskiej, już też mające na celu niesienie włościanom pomocy przy parcelacyi.

Lecz nierzadko będą przygotowawcze te czynności biura patronatu o wiele cięższe jeszcze skomplikowane.

A mianowicie w razie zgłoszenia do parcelacyi całkowitej większego majątku, z którego z korzyścią dałoby się wydzielić prócz włościańskich gospodarstw i mniejsze jakieś przedsiębiorstwo folwarczne, biuro patronatu obowiązane będzie dowiedzieć się, czy nie znajdzie ono odpowiedniego, zasobnego w wiedzę rolniczą i kapitał nabywcy, któryby przedsiębiorstwo to kupił, by ewentualnie wejść z nim w porozumienie i skomunikować go z dawnym właścicielem ułatwić mu w ten sposób nabycie stosownej części parcelowanego majątku wraz z zabudowaniami folwarcznymi; resztę zaś nabędzie spółka. Jeśliby zaś nabywca taki się nie znalazł, biuro patronatu winno skomunikować się z Komisją dla włości rentowych, by komisya ta mogła odpowiednią część parcelowanego folwarku na tworzenie większych 40 do 60 hektarowych osad rentowych ohrócić.

Tak się przedstawiały rzeczy przy parcelacyi sąsiedzkiej. Może jednak zbraknąć nabywców na zgłoszony do parcelacyi folwark w sąsiednich gminach, — a wtedy biuro patronatu będzie musiało z włościan, którzy złożyli podania o nabycie ziemi w dalszych stronach zorganizować całkowicie już na własną rękę spółkę, dobierając do niej członków według własnego uznania.

Gdy wreszcie spółka została już zawiązaną i zarząd jej wybranym, zawiera zarząd jej pod kontrolą biura patronatu i na podstawie dokonanego przez biuro to szacunku ostateczną umowę o kupno nabywanych gruntów. Jednocześnie zaś z tem, wnosi spółka za pośrednictwem biura patronatu podanie o pożyczkę potrzebną dla nabycia rzeczonyj posiadłości ziemskiej, a kiedy pożyczka ta zostanie przyznana a umowa kupna zawartą, wtedy spisuje się kontrakt, przy którym spółka wypłaca dawnemu właścicielowi z funduszków zebranych drogą udziałów, składanych przez członków, zaliczkę wynoszącą różnicę między ceną kupna a przyznaną jej pożyczką. Resztę zaś ceny wypłaca za nią dawnemu właścicielowi z przyznanej jej pożyczki bank, który jej kredytu tego udzielił, w chwili przeniesienia na nią prawa własności w księgach gruntowych i pożyczkę tę natychmiast na nabytej przez spółkę posiadłości zabezpiecza.

Spółka stała się w ten sposób właścicielem zakupionego przez nią folwarku względnie jego części, oraz odsprzedanych jej przez część jej członków dawnych ich posiadłości. Na własności tej cięży wszelako uzyskana w celu nabycia jej pożyczka.

Drugim aktem działalności spółki jest podział zakupionych przez nią posiadłości między członków.

Zarząd przeprowadza z członkami pertraktacje dotyczące ceny i położenia gruntów, które każdy z nich nabywa w ilości określonej przez deklarację złożoną przy przystępowaniu do spółki.

Na podstawie zaś umów tych biuro patronatu wypracowuje plan podziału między członków spółki zakupionych przez nią posiadłości bacząc: a) by możliwie największa część parcelowanej ziemi szła na tworzenie samoistnych gospodarzo osad, b) by o ile można powstawały osady skomasowane, c) by do nowo-powstałych pól były dogodnie dojazdy, d) by kultury leśne były ochronione od niebezpieczeństwa dewastacyi, e) by zabudowania folwarczne, o ile nie zostaną przydzielone do większych osad rentowych lub do wydzielonego z parcelowanego majątku mniejszego folwarczku, nie były dewastowane, lecz służyły na publiczny użytek, jako to kaplicę, szkołę, ochronkę, mleczarnię spółkową etc., f) by członkowie zarządu i rady nadzorczej nie wyzyskali swej sytuacji na własną korzyść a ze szkodą reszty członków, szacując niżej zakupywane przez się, niż przez innych członków grunta, lub zachowując dla siebie tylko najlepsze grunta, g) by warunki spłaty przez członków spółce ceny kupna nabywanych przez nie części dzielonej posiadłości były możliwie najkorzystniejsze dla tych, którzy chcą doprowadzić swe gospodarstwo do niezbednych dla samoistnego gospodarczego bytu rozmiarów.

Wygotowany przez się plan parcelacyi biuro patronatu przedstawia do zatwierdzenia kompetentnej władzy, a uzyskawszy takowe, poleca zarządowi spółki zawrzeć stosownie doń z członkami umowy sprzedaży i umów tych dokonać.

Nabyta przez spółkę posiadłość została między członków podzieloną. Spółka rozsprzedała ją częściowo między swych członków. I każdy z nich otrzymał osobny wykaz hipoteczny dla nabytej przez się tą drogą posiadłości. Za posiadłość tę zapłacił on spółce gotówką tyle tylko, iż oddał jej w formie zadatku złożone przez się udziały. Resztę ceny kupna pozostaje on jej winien. Przypuśćmy, że cena ta wynosi 650 koron za morg, a udział złożony na każdy morg 200 K., członek pozostał więc winien spółce 450 K.

Ze swej strony spółka kupiła posiadłość, tę przypuśćmy po 600 K za morg. Z udziałów złożonych przez członków zapłaciła ona 25% tej ceny. Na resztę zaś zaciągnęła pożyczkę wynoszącą 75% ceny kupna, tj. 450 K na każdy morg. Pozostające jej zaś z każdego udziału członka 50 kor. poszło na koszta parcelacyi i wspólnych urządzeń.

Węc spółka ma u członka 450 koron z morga. I tyleż samo jest dłużną z racyi zaciągniętej pożyczki parcelacyjnej.

Część tego długu może członek spółki spłacić spółce natychmiast po otrzymaniu wykazu własności w księgach gruntowych zaciągnawszy pożyczkę hipoteczną. A wtedy i spółka mogłaby odpowiednią część swego długu uiszczyć. Ze zaś spółka podzieliwszy zakupioną przez się posiadłość między członków nie daje już tej co poprzednio gwarancyi, więc też ze wszech miar wskazanem jest, by istotnie z chwilą wyzbycia się swej własności ziemskiej, znacznieszą jakąś część długu swego uiszczyła, otrzymawszy od członków zwrot odpowiedniej części swych względem nich wierzytelności.

Z tych względów obowiązany jest każdy członek w chwili uzyskania hipotecznego wykazu swej własności zaciągnąć na nią do połowy jej wartości pożyczkę hipoteczną,

którą mu wyrobi biuro patronatu w banku, udzielającym spółkom kredytu parcelacyjnego i pożyczką tą spłacić równą jej część swych względem spółki zobowiązań, by ta ostatnia mogła znów odpowiednią część swego długu zwrócić bankowi. Innemi słowy, członek spółki przyjmuje na się równą połowie wartości posiadłości, przy pomocy spółki zakupionej, część zobowiązań spółki względem banku, zabezpieczając je na tej posiadłości i w ten sposób odnośną część długu swego spółce spłaca.

Jeśli spółka kupowała morg po 600 koron i zaciągnęła pożyczkę w banku wynoszącą 75% ceny kupna, t. j. 450 koron za morg, a sprzedawała członkom swym morg po 650 koron, to w sposób powyżej wymieniony uiszcza ona w chwili podziału posiadłości swej między członków na rzecz swego długu bankowi 325 koron z morga, pozostając mu dłużną już tylko 125 kor. z morga.

Członkowie zaś dłużni będą również spółce po 125 koron z morga, prócz ciężarnej na posiadłościach ich pożyczki hipotecznej banku 325 kor. za morg.

Spółka weszła w trzecią i ostatnią fazę swej działalności. Nie posiada już ona posiadłości ziemskiej. Za długi jej odpowiadają wszakże członkowie do oznaczonej w statucie spółki kilkakrotnej wysokości złożonych przez nich udziałów. A przytem ma ona też równe swym długom pretensye do członków zabezpieczone na hipotekach ich majątków zaraz na następnem po pożyczce banku miejscu. Prócz formalnej daje też i materyalną gwarancję regularnej spłaty swych zobowiązań, stosunkowo już nie tak wielkich.

Dług ten swój spłaca w umówionych ratach. Jej zaś spłacając członkowie resztę ceny kupna w ten sposób, jak się to dzieje w kasach Raifeisenowskich. Byle w ciągu pół roku złożył członek w kasie spółki ratę, do spłaty której się obowiązał, może on spłacać ją dowolnie, jakimi chce częściami każdego czasu.

Gdy wreszcie spółka uiszczy swój dług bankowi, a jednocześnie odbierze od członków swe u nich wierzytelności rozwiązuje się.

Spółka przestała istnieć.

Mamy tylko szereg poszczególnych posiadłości włościańskich obciążonych amortyzacyjnymi pożyczkami hipotecznymi do połowy ich wartości.

Działalność tak zaprojektowana pociągnie za sobą znaczną ofiarę ze strony kraju. Zwiększona gwarancya za emisję obligacji komunalnych o 30,000,000 K, zwiększone wydatki administracyjne Banku krajowego i kosza utrzymania Biura Patronatu, którego personal będzie musiał być znacznie powiększony — to w razie przyjęcia przez Wysoki Sejm tych wniosków Wydziału krajowego niewątpliwe powody obciążenia nowemi wydatkami budżetu krajowego, wydatkami, których na razie co do wysokości ich Wydział krajowy nawet oznaczyć nie może. Jeśli mimo nich Wydział krajowy, acz nie skory do obciążania funduszu krajowego wydatkami, uchwały dotyczącę powyższej organizacji spółek parcelacyjnych powziąć się zdecydował, to w tem przekonaniu, że na tej drodze jedynie skutecznie osiągnąć się da cel zamierzony przez Wysoki Sejm w uchwale jego z 26. października 1903 roku: ujęcia ruchu parcelacyjnego i pokierowania nim zgodnie z interesem publicznym, i w tem przedświadczeniu, że dla osiągnięcia tego celu ofiary owe nie będą za wysokie, bo się sownie zwrócą w rezultatach ekonomicznych i społecznych.

Kończąc tę część niniejszego przedłożenia nadmienia Wydział krajowy, że odniósł się do c. k. Rządu, a przedstawiając cały plan akcji w sprawie parcelacji, a zwłaszcza w sprawie kredytu parcelacyjnego domagał się dla dokumentów, dotyczących pożyczek parcelacyjnych i działań prawnych związanych z akcją kraju na polu tworzenia spółek parcelacyjnych, dalej z akcją tych spółek, przyznania ulg stemplowych i należyciowych a zwłaszcza tej ulgi, iżby członkowie spółek nabywający ziemię od spółki, byli wolni od spłaty powtórnej należyciowości prawnej od kupna części majątku, przy którego kupnie jako całości Spółka z nich złożona należyciowość tę już uiszczała. Wydział krajowy nie wątpi, że wobec doniosłego celu akcji zamierzonej, wobec gotowości kraju do ofiar na jej przeprowadzenie, c. k. Rząd zajmie życzliwe stanowisko wobec powyższego żądania.

Stawiając odpowiednią organizację kredytu parcelacyjnego i organizację nabywców ziemi w Spółki parcelacyjne, jako główne dwa środki przeciw zwyrodnieniu spekulacji w parcelacyjnym handlu ziemią i przeciw omówionym jej następstwom, nie zapoznaje Wydział krajowy, że tymi środkami zdoła kraj wydrzeć tej spekulacji tylko część dzisiejszych jej ofiar, podobnie jak przez organizację uczciwych instytucji finansowych ratuje się tylko część ofiar lichwy. Dla spełnienia zadania zleconego Wydziałowi krajowemu uchwałą Wys. Sejmu z dnia 26. października 1903 r.: „unormowania sprawy parcelacyjnej z punktu widzenia interesu publicznego“ — zatem ujęcia ruchu parcelacyjnego w karby interesu publicznego potrzeba obok akcji poprzednio omówionej, a na pierwszy plan wysuniętej, jeszcze pewnych reform ustawodawczych.

Przygotowując sformułowanie zmian w ustawach, jakie w tym celu byłyby potrzebne, Wydział krajowy z góry określił sobie granice, których ta akcja ustawodawcza musi się trzymać, jeśli ma odpowiadać obecnym stosunkom. Granice te są następujące:

1. Reformy te nie powinny naruszać zasadniczego stanowiska, któremu Wydział krajowy dał wyraz na początku poprzedniego ustępu (str. 8. u dołu), zatem nie mają zagradzać drogi do nabycia ziemi tym, którzy pragną ją nabyć.

2. Zadaniem ustawy, jaką Wys. Sejm polecił ułożyć celem unormowania parcelacji ze względu na interes publiczny, nie może być określenie z góry, czy to pojęcia parcelacji złej i szkodliwej ze stanowiska interesów publicznych i nałożenia na nią więzów w ustawie przewidzianych, czy to pojęcia, jaką ma być parcelacja, odpowiadająca tym interesom.

Wydział krajowy sądzi, że każda taka ustawa parcelacyjna w ścisłym tego słowa znaczeniu chybiłoby musiała celu, bo przepisy jej włączając stosunki ekonomiczne w szemat skonstruowany a priori, a nie mając dość siły do powstrzymania rozwoju tych stosunków, wypływających wprost z życia ekonomicznego, musiałyby prowadzić do obchodzenia ustawy, zatem do wytwarzania bezprawnych stosunków.

3. Ustawa nie powinna w sprawie tak doniosłej, jak stosunki własności ziemskiej, a zarazem tak drażliwej ze względu na interesa prywatne pozostawiać pola dla dowolności władz, lecz winna ile możności ściśle określić swe wymagania.

Te granice zakreśliwszy sobie, uchwalił Wydział krajowy wypracować ustawę, która w wypadkach pod pojęcie parcelacji posiadłości rolniczych lub leśnych niewątpliwie podpadających przepisała obowiązek przedłożenia i uzyskania zatwierdzenia planu parcelacyjnego, a tem samem dozwoliła władzy przyjąć do wiadomości o tych wypadkach, tudzież dała jej możność odmówienia zatwierdzenia owego planu parcelacji t. j. podziału posiadłości, skoroby zachodziły określone w ustawie przeszkody w interesie publicznym uzasadnione.

Celem ochrony publicznego interesu przy parcelacjach, która to dążność wywołała wymienione polecenie sejmowe, wystarczy zdaniem Wydziału krajowego poddać obowiązkowi przedłożenia planu parcelacyjnego nie wypadki podziału ziemi w ogóle lecz o wiele mniej liczne wypadki pod pojęcie parcelacji niewątpliwie podpadające. Dla określenia tych wypadków wolał Wydział krajowy zamiast ogólnego, teoretycznego określenia parcelacji postawić znamiona konkretne, ryzykując nawet, że po za granicą w ten sposób określoną pozostaną wypadki, które nieuprzedzony sąd pod pojęcie parcelacji podciągnie. Znamionami takimi byłyby zdaniem Wydziału krajowego z jednej strony pewien minimalny obszar gruntu, tak, aby ów obowiązek przedkładania planu wykluczony był przy podziałach posiadłości nie dochodzących do tego obszaru, z drugiej strony fakt dokonanego już w niedawnym czasie wydzielenia z danej posiadłości ziemskiej nowych posiadłości lub części gruntu o pewnym łącznym obszarze. W przeciwstawieniu do stosunków Niemiec południowych i austriackich krajów alpejskich nie podciąga się bowiem u nas pod pojęcie parcelacji podziałów gospodarstw chłopskich, a z drugiej strony wypadki podziału w części już dokonanego są niewątpliwą wskazówką parcelacji w właściwym tego słowa znaczeniu.

W końcu wypadka jeszcze dodać, że tak ograniczonego obowiązku przedkładania planu parcelacyjnego nie chce Wydział krajowy odnosić do działów rodzinnych i spadkowych.

Z uwzględnieniem wszystkich powyższych uwag i zastrzeżeń treść ustawy parcelacyjnej, którą Wydział krajowy postanowił opracować, przedstawiałaby się następująco:

Jeżeli z posiadłości ziemskiej rolniczej lub leśnej, obejmującej 60 hektarów lub więcej wydzielono na podstawie kontraktów kupna sprzedaży lub darowizny przestrzeń wynoszącą razem 25 hektarów. natenczas do wydzielenia z wykazu hipotecznego, obejmującego taką posiadłość, dalszej lub dalszych nowych posiadłości na podstawie kupna sprzedaży lub darowizny potrzeba w ciągu trzech lat od ostatniego wydzielenia przedłożenia planu parcelacyjnego zatwierdzonego przez c. k. Namiestnictwo w porozumieniu z Wydziałem krajowym.

Zatwierdzenie planu parcelacyjnego jest warunkiem ważności kontraktów odośnych.

Plan parcelacyjny zawierać winien:

1. odbitkę mapy ka'astralnej i wykaz kultur poddanego parcelacji obszaru;
2. szkic zamierzonego podziału;
3. odpisy umów tymczasowych zawartych z nabywcami części tego obszaru

(punktacji).

C. k. Namiestnictwo może odmówić zatwierdzenia planu parcelacyjnego jedynie, jeżeli zachodzi jeden z następujących powodów:

1. W planie parcelacyjnym niezabezpieczono dojazdów odpowiednich do nowo powstających gospodarstw lub pól;
2. Z planu jest widoczne, iż podział naraża lasy na bezprawną dewastację;
3. Z przedwstępnych umów widoczne są znamiona lichwy.

Odmawiając zatwierdzenia przedłożonego sobie planu parcelacyjnego jest c. k. Namiestnictwo obowiązane wskazać poprawki i zmiany, od których dokonania czyni zależnem zatwierdzenie planu.

Jeżeli w ciągu 60 dni od wniesienia planu do c. k. Namiestnictwa interesowany, który przedłożył plan do zatwierdzenia, nie otrzymał decyzji zawiadamiającej go o odmówieniu zatwierdzenia, plan uważać należy za zatwierdzony.

Wydział krajowy proponuje więc wprowadzenie ustawą obowiązku przedkładania planu parcelacyjnego dopiero przy wypadkach wydzieleń, mających na celu podział posiadłości o 60 lub wyżej hektarach powierzchni i to w takich tylko wypadkach, gdy z takich posiadłości w ciągu trzech lat ostatnich wydzielono co najmniej 25 hektarów. Władza więc zatwierdzająca plany będzie mogła wkraczać rzeczywiście tylko w parcelację folwarków większych, ingerencya jej nie będzie krępować innych transakcyi, jak tylko parcelacyjne, a to minimum, od którego obowiązek przedkładania planu się poczyna, 60 hektarów daje gwarancję, że gospodarstwa chłopskie i ich obrót ziemią w obrębie tych gospodarstw nie będą skrępowane tem postanowieniem ustawy w swej pełnej swobodzie. Z drugiej strony fakt, iż dopiero w wypadkach wyżej określonych wchodzi obowiązek przedkładania planu parcelacyjnego w życie, uwalnia władzę powołaną do zatwierdzania planów od nadmiaru czynności, który mógłby utrudnić należyte badanie planów przez to, iż akcyja władzy zasypanej tysiącami planów mogłaby zejść na szablion. Władza, mając tą wysoką granicą minimalną ograniczone ściślej zadanie, będzie mogła skuteczniej w wypadki nieprawidłowych parcelacyi wkraczać i rozwijać opiekę nad wchodzącymi w grę interesami publicznymi.

Opieka ta polega na możności odmówienia zatwierdzenia planu podziału czyli parcelacyi w wypadkach wprost sprzeczności zamierzonego działu z interesem publicznym, a zarazem z interesem ekonomicznym samego nabywcy, bo tylko w tym razie, może władza odmówić zatwierdzenia planu, gdy plan parcelacyjny tworzy pola bez dostępu, gdy grozi dewastacją lasów, z których to powodów nabywca byłby narażonym na tysiączne niedogodności i przykre dla siebie następstwa lub gdy w umowie znajdują się znamiona wyzysku i lichwy ze strony sprzedającego na nabywcy. Niedogodność, jaką powoduje obowiązek przedłożenia kontraktu i planu z załącznikami, równoważy więc korzyść, jaką nabywcy zapewnia ingerencya władzy w tej sprawie, a podnieść nadto należy, że owa niedogodność spada na sprzedającego, a więc, że dla nabywcy projektowana ustawa nie wprowadza zgoła żadnej niedogodności utrudniającej nabycie ziemi.

Projektowane postanowienie, iż plany parcelacyjne bada i zatwierdza c. k. Namiestnictwo w porozumieniu z Wydziałem krajowym uzasadnia Wydział krajowy faktem, iż w myśl ustaw i przepisów dotyczących (ustawa „o obszarach dworskich“ z d. 21. marca

1888 r. Dz. u. i rozp. kr. Nr. 41, ustawa z dnia 2. stycznia 1894 r. Dz. u. i rozp. kr. Nr. 16 i Rozporządzenie Ministerstwa spraw wewnętrznych i sprawiedliwości z dnia 30. czerwca 1858 Dz. u. p. Nr. 100), do orzecznictwa w tego rodzaju sprawach powołane są te oba czynniki, a nie ma władzy specjalnie ukwalifikowanej, którejby orzecznictwo w tej kwestyi słuszniej przyznać można. Utworzenie władzy nowej dla wykonywania tego zadania mogłoby bardzo znacznie utrudnić zgodę c. k. Rządu, który nie łatwo zwykł się godzić na odejmowanie atrybucyi służących dotychczas władzom politycznym i administracyjnym, mogłoby to więc utrudnić przyjsie sprawy do skutku. Nadto fakt, że w sprawach wydzielenia i odsprzedaży części ciał tabularnych, stanowiących obszary dworskie, c. k. Namiestnictwo jest władzą uprawnioną do decyzji, przemawiał także za unormowaniem tej sprawy w powyższy sposób.

Oddanie zatwierdzenia planu parcelacyjnego c. k. Namiestnictwu w porozumieniu z Wydziałem krajowym mogłoby się spotkać z zarzutem, iż wywoła tę niedogodność dla interesowanych, że spowoduje znaczną zwłokę w rozwikłaniu procesu parcelacyjnego, przedłuży stan niepewności i zawieszenia dla obu stron przykry i ekonomicznie szkodliwy. By ten zarzut uprzędzić, projektuje się termin dni 60, po którego upływie plan parcelacyjny nabiera mocy planu zatwierdzonego, chociażby dotyczące orzeczenie władzy nie zapadło.

Obok powyższych postanowień ma projektowana ustawa zawierać także odpowiednie modyfikacje przepisów ustawy „o obszarach dworskich“ z dnia 21. marca 1888 (Dz. u. i rozp. kr. Nr. 41) i ustawy z dnia 10. sierpnia 1866 r. (Dz. u. i rozp. kraj. Nr. 19.) „o urządzeniu gmin“, mające na celu sprecyzowanie ściślejsze dzisiejszych postanowień tych ustaw w sprawie uregulowania stosunków, wytwarzanych na obszarach dworskich, jako jednostkach administracyjnych i w gminach, a względnie w ich granicach, wskutek dokonywanych parcelacji.

Omówiony projekt ustawy leży niewątpliwie w granicach kompetencji ustawodawczej Wys. Sejmu jako sprawa kultury krajowej, którą niezaprzeczenie jest wobec tego, iż celem ustawy tej jest ujęcie w karby objawu ekonomiczno-społecznego, który niewątpliwie kulturze krajowej wyrządza nieobliczalne szkody a grożąc wytworzeniem wadliwego układu własności ziemskiej w kraju wymaga od czynnika powołanego do ustawodawczej działalności na polu kultury krajowej ustawodawczych środków zaradczych. Wychodząc z tego zapatrywania, polecił Wydział krajowy wypracować projekt powyższej ustawy, zarazem jednak postanowił, wobec faktu, iż granice kompetencji ustawodawczej w sprawach, w jakkolwiek sposobie dotyczących ustawodawstwa cywilnego są nader płynne, przedłożyć najpierw wspomniany projekt c. k. Rządowi, celem poznania stanowiska c. k. Rządu w tej sprawie i zapobieżenia przez poprzednie porozumienie ewentualnym konfliktom kompetencyjnym, co jak uczy doświadczenie, łatwiej daje się osiągnąć przed uchwaleniem ustawy przez Wysoki Sejm na podstawie swobody, jaką daje nieskrępowany uchwałą Wysokiego Sejmu tekst projektu ustawy. Wydział krajowy upraszał tedy c. k. Rząd, przedkładając cały powyżej przedstawiony plan akcyi kraju w sprawie parcelacyjnej, przedkładając równocześnie także projekt zmian statutu Banku krajowego, o określenie stanowiska c. k. Rządu i dopiero po uzyskaniu odpowiedzi Rządu i po zasięgnięciu opinii organów Banku krajowego w sprawie projektowanej organizacji oddziału parcelacyjnego w tej instytucyi będzie mógł przedłożyć Wys. Sejmowi definitywne wnioski w sprawie parcelacji.

Taki tok akcyi odracza wprawdzie możność uchwalenia przez Wys. Sejm ustawy i całej akcyi już obecnie daje jednak w zamian wobec ważności sprawy tę korzyść, że stwarza możność zasadniczego omówienia projektowanej akcyi w Wys. Sejmie, co dla całego jej przyszłego toku jest sprawą nader pożądaną, daje dalej pewność, że skoro w przyszłej sesyi projekt ustawy i zmiany statutu Banku zostaną przez Wysoki Sejm uchwalone po osiągnięciu porozumienia z Rządem, sprawa nie dozna już zwłoki. Wydział krajowy mniema nadto, że merytorycznie sprawa zamierzonej a doniosłej akcyi kraju zyska tylko na tem postępowaniu, nie tylko przez to, iż daje możność rozważenia i rozbioru jeszcze raz każdego szczegółu akcyi, każdego słowa ustawy, ale także przez to, iż zapoznając c. k. Rząd z całym planem działania kraju w sprawie parcelacyjnej, może zapewnić temu działaniu poparcie c. k. Rządu. Poparcie to jest dla akcyi zamierzonej pierwszorzędnego znaczenia nie tylko ze względu na ulgi w opłatach i należnościach, których się kraj domagać będzie dla akcyi przez się zamierzonej, ale także ze względu na to, iż wykonanie projektowanej ustawy parcelacyjnej w rękach organów władz rządowych spoczywać będzie.

Te powody sprawiły, że Wydział krajowy zdaje niniejszem przedłożeniem jedynie sprawę z powziętych przez się uchwał i kończy je wnioskiem :

Wysoki Sejm raczy uchwalić :

Sejm przyjmuje powyższe sprawozdanie Wydziału krajowego do wiadomości.

Z Rady Wydziału krajowego Królestwa Galicji i Lodomeryi  
wraz z Wielkiem Księstwem Krakowskiem.

Marszałek krajowy :

*St. Badeni, w. r.*

Sprawozdawca :

*Dr. Tadeusz Pilat, w. r.*

Członek Wydziału krajowego.

# Referat Dra Stanisława Grabskiego

## w sprawie parcelacji.

---

Uchwałą z d. 26. października 1903 r. polecił Sejm Wydziałowi krajowemu: „by opracował i na najbliższej sesji przedłożył projekt ustawy parcelacyjnej, któraby unormowała z punktu widzenia interesu publicznego sprawę parcelacji, określiła warunki, pod jakimi parcelacja ma być uznana za odpowiadającą temu interesowi publicznemu, zapewniła dla takiej parcelacji uproszczenia i udogodnienia procedury i manipulacji parcelacyjnej oraz zapewniła jej ulgi stempłowe i należytościowe“.

Według tego włożył Sejm na Wydział krajowy zadanie wskazania środków i sposobów unormowania parcelacji zgodnie z powszechnem dobrem kraju i jego społeczno-gospodarczej przyszłości.

By wszakże zadanie to rozwiązać, niezbędnem jest nasamprzód poznać dokładnie samo zjawisko parcelacji, określić jego przyczyny i ocenić skutki, a jeśli się okażą szkodliwe ze społecznego punktu widzenia jej konsekwencye, przyczyny tych niedomagań wyjaśnić i nad środkami ich usunięcia się zastanowić.

Dopiero wtedy, gdy tego rodzaju analiza określi nam, jakie odnośnie do parcelacji polityczno-ekonomiczne zadania są do spełnienia, — możemy przystąpić do rozważenia, czy i o ile kraj rozporządza odpowiednimi środkami i jakby ich mógł użyć w ramach przysługującej mu kompetencji.

Niniejszy referat ma za zadanie wyjaśnić pierwszą grupę kwestyi.

Według sprawozdania dyrekcji galicyjskiego Towarzystwa kredytowego ziemskiego<sup>1)</sup> z dóbr objętych Towarzystwem rozparcelowano zupełnie

w r.	majątków	o obszarze	morgów
1897	4	1.234	
1898	10	1.387	
1899	9	1.936	
1900	12	3.326	
1901	13	3.109	
1902	22	6.960	
1903	28	11.819	
1904	21	8.934	
<b>Razem</b>	<b>119</b>	<b>38.615</b>	

<sup>1)</sup> Sprawozdanie dyrekcji galic. Towarzystwa kredytowego ziemskiego z czynności za rok 1904.

Uwolniono z pod hipoteki z powodu częściowej parcelacji						
w r. 1897	w 23 majątkach	o obszarze	43.437 m.	obszar	3.459	morgów
" " 1898	" 21	" " "	46.650	" "	3.701	"
" " 1899	" 39	" " "	70.139	" "	4.431	"
" " 1900	" 43	" " "	49.142	" "	5.607	"
" " 1901	" 49	" " "	81.420	" "	6.376	"
" " 1902	" 59	" " "	75.047	" "	11.849	"
" " 1903	" 68	" " "	78.008	" "	11.855	"
" " 1904	" 114	" " "	157.694	" "	16.756	"
<u>Razem</u>	" 302	" " "	<u>601.537</u>	" "	<u>64.034</u>	"

Zatem Towarzystwo kredytowe ziemskie stwierdziło w ciągu 8 lat od 1897 po 1905 r. parcelację 102.651 morgów.

Rzeczywiste jednak rozmiary parcelacji są o wiele większe. Pożyczkami bowiem Towarzystwa kredytowego ziemskiego obciążone jest roli 929.127 morgów tj. 53·9% całego należącego do własności tabularnej jej obszaru

łąk . .	182.304	" "	53·1	" "	" "	" "	ich	"
pastwisk	95.051	" "	44·4	" "	" "	" "	"	"
lasów .	927 076	" "	31·5	" "	" "	" "	"	"

Razem 2,133.558 morgów tj. 39 7% całego obszaru własności tabularnej.

Towarzystwo kredytowe ziemskie ma więc w ewidencji około połowy tylko własności tabularnej, i oczywiście obserwować zmiany posiadania mogło na tej tylko połowie.

A wobec tego należy przypuszczać, że podane przezeń cyfry parcelacji stanowią połowę przeprowadzonych w całym kraju parcelacji.

Istotnie, według udzielonych nam przez krajowe biuro statystyczne zestawień, obszar własności tabularnej zmniejszył się od 1890 po 1903 r. o 154.832 hektary t. j. o 269.252 morgów.

Od 1890 po 1897 r. parcelacja nie mogła żadną miarą objąć więcej nad siedmiokrotnie pomnożoną cyfrę rozparcelowanych w 1897 r. morgów, przez cały bowiem ten czas ona z roku na rok wzrastała, a nie odwrotnie<sup>1)</sup>.

Otóż jeśli przyjmiemy cyfrę rozparcelowanych w 1897 r. morgów dwukrotnie większą od podanej w sprawozdaniu Towarzystwa kredytowego ziemskiego, otrzymamy, że rozparcelowany od 1890 po 1897 r. obszar nie przekroczył liczby 65.702 m. [(4.693 × 2)·7].

A w takim razie od 1897 po 1905 r. rozparcelowano co najmniej 203.550 morgów t. j. dwukrotnie właśnie więcej niż podaje sprawozdanie Towarzystwa kredytowego ziemskiego. Z tego zaś przypada na ostatnie tylko trzy lata od 1902 po 1905 r. — przeszło 136 tysięcy morgów, a na sam 1904 r. — z górą 50 tysięcy morgów.

Są to cyfry olbrzymie. Lecz całe ich znaczenie ujawni się nam dopiero, gdy zobaczymy jaką stanowią one część tej średniej własności tabularnej, która w ogóle się do parcelacji nadaje.

Bo przecież nie może uleść parcelacji własność publiczna. Ani też nie będą parcelowane latyfundiya, których właściciele liczą się nie tylko z ekonomicznymi, lecz bodaj jeszcze więcej z ogólnospołecznymi i politycznymi korzyściami posiadania

<sup>1)</sup> Według odpowiedzi na urządzoną w 1901 r. przez Bank krajowy ankietę w sprawie parcelacji rozparcelowano

w 1891 r.	—	2.351	morgów
" 1895 "	—	3.449	"
" 1896 "	—	3.429	"

wielkich majątków ziemskich. Również wyjątkowo tylko może się zdarzyć parcelacya lasu w majątkach, nie będących może jeszcze latyfundiami, mniejszych więc od 5.000 morgów, mających już jednak powyżej 2.500 morgów. W majątkach tych bowiem lasy stanowią połowę ich obszaru<sup>1)</sup>. Las zaś przeszło tysiącomorgowy do parcelacyi się nie nadaje.

Lecz gdy odejmiemy od ogólnego obszaru własności tabularnej obszar własności publicznej (886.749 morgów), latyfundiów (1,877.215 m.) oraz lasów w do-  
brach, mających od 2.500 do 5.000 m. (338.274 m.), otrzymamy cyfrę 2,260.007 m. oznaczającą nadający się w 1890 r. do parcelacyi obszar ziemi.

Rozparcelowano więc zeń w ciągu 15 lat t. j. od 1890—1905 — 11.9%.

Jakąż część odnośnego obszaru rozparcelowano w 1904 r.?

Wedle wspomnianych powyżej wykazów krajowego biura statystycznego było w 1902 r. prywatnej własności tabularnej, w cyfrach okrągłych 2,384 000 hektarów. Z tego zajmowały latyfundiya t. j. dobra mające powyżej 5.000 morgów czyli 2.875 hekt. — 1,017.000 hekt., lasy zaś należące do dóbr o obszarze 2.500 do 5 000 morgów — 164.000 hekt.

Nadający się więc w ogóle do parcelacyi obszar tabularny wynosił w 1902 r. — 1,181.000 hekt. czyli 2,054.000 morgów. Gdy zaś w ciągu 1902 i 1903 r. rozparcelowano około 86.000 morgów, zatem w 1904 r. pozostawało niespełna 2 miliony morgów do parcelowania i z tego obszaru rozparcelowano w rzeczonym roku 50.000 morgów.

Znaczy to, że w 1904 r. parcelacya pochłonęła przeszło 2.5% własności tabularnej nadającej się do parcelacyi.

Jeśli tak dalej pójdzie, to najdalej w ciągu 30 do 40 lat zostanie u nas doszczętnie przez parcelacyę zniszczona cała średnia folwarczna własność ziemska.

W kraju zostaną jedynie z jednej strony obok własności publicznej, latyfundiya wielkopańskie, zwyż 5 tysięcy morgów lub mało co mniej liczące, oraz wielkie gospodarstwa lasowe, a z drugiej drobne gospodarstwa włościańskie.

Więc parcelacya nietylko przybiera u nas coraz szersze z roku na rok rozmiary, lecz, co ważniejsza, dąży ona wprost do zupełnego przeobrażenia naszych stosunków agrarnych.

Wynika to jeszcze wyraźniej z porównania stosunku parcelacyi częściowej do całkowitej.

Według przytoczonego powyżej sprawozdania Towarzystwa kredytowego ziemskiego stosunek ten wynosił

w 1897 r. — 2:8 : 1	w 1901 r. — 2:3 : 1
„ 1898 „ — 2:6 : 1	„ 1902 „ — 1:7 : 1
„ 1899 „ — 2:3 : 1	„ 1903 „ — 1 : 1
„ 1900 „ — 1:8 : 1	„ 1904 „ — 1:9 : 1

Więc gdy pierwotnie parcelacya częściowa trzykrotnie niemal przewyższała parcelacyę całkowitą, w 1903 r. ta ostatnia była już pierwszej równą.

Wprawdzie w 1904 r. zmienia się znów silnie stosunek ich na rzecz parcelacyi częściowej. Błędem jednak byłoby stąd wyprowadzać wniosek, iż rzeczywiście parcelacya całkowita choć cokolwiek osłabła.

Cyfra bowiem z 1904 r. nie nadaje się zgoła do porównania z liczbami dla lat poprzednich.

W roku tym ilość majątków poddanych częściowo parcelacyi wzrasta gwałtownie z 68 na 114, gdy poprzednio podnosiła się stosunkowo powoli i równomiernie.

<sup>1)</sup> Lasy: 338.274 mor., inne grunty 340.522.

Lecz u nas stosunkowo rzadko tylko parcelacya czy to częściowa czy całkowita dochodzi w ciągu jednego roku do skutku. Na 25 parcelacyi częściowych dokonanych przez Bank parcelacyjny we Lwowie w 7-miu tylko wypadkach zawarte z właścianami kontrakty datują z jednego roku. Również na 19 przeprowadzonych przez tenże bank parcelacyi całkowitych 5 tylko zostało do roku zakończonych. A jak nas badania przeprowadzone w Towarzystwie kredytowym ziemskim przekonały, zazwyczaj parcelujący właściciel żąda zwolnienia z hipoteki tej tylko części swych gruntów, na jaką już zawarł kontrakty. Każda więc nowo rozpoczęta parcelacya mająca trwać przez przeciąg lat paru, czy to częściowa czy też całkowita, figuruje zawsze w wykazach Towarzystwa kredytowego ziemskiego pierwszego roku jako parcelacya częściowa. Gdy zaś, jak to już powiedzieliśmy, w 1904 r. wzrasta niezwykle silnie ilość majątków poddanych parcelacyi, więc też i w wykazach tych musiała wzrosnąć przedewszystkiem parcelacya częściowa. Jest to jednak czysto rachunkowy rezultat. A jak się faktycznie pod tym względem rzeczy miały lub raczej jak się w przyszłości ułożą — na razie nie nam podane dla 1904 r. cyfry nie mówią. Możemy więc opierać wnioski tylko na liczbach z lat poprzednich.

Liczyby te zaś wskazują na coraz silniejszą tendencję w kierunku parcelacyi całkowitej

Wynika ona i z zestawienia ilości morgów rozparcelowanych w drodze częściowej parcelacyi z ogólnym obszarem majątków, w których miała miejsce częściowa parcelacya.

W 1897 r.	ilość rozparcelowanych częściowo morgów	wynosiła	7·9%	obszaru
" 1898 "	" "	" "	" "	" "
" 1899 "	" "	" "	" "	" "
" 1900 "	" "	" "	" "	" "
" 1901 "	" "	" "	" "	" "
" 1902 "	" "	" "	" "	" "
" 1903 "	" "	" "	" "	" "

poddanych parcelacyi tej majątków.

Ale bo też odprzedawanie dalszych czy mniej rentujących pól w celach prawdziwie gospodarczych: wprowadzenia lepszej konfiguracyi majątku, uzyskania kapitału na melioracye pozostającej reszty, lub korzystniejszego ustosunkowania obszaru folwarku do produkeyjnych sił, jakimi on rozporządza, a przedewszystkiem kapitału obrotowego i gospodarczej energii samego przedsiębiorcy — jest stosunkowo rzadkiem u nas zjawiskiem.

Częściej już widzimy odprzedawanie części majątku dla oczyszczenia reszty z nadmiernych długów. Wszakże ratunek taki jest aż nadto często początkiem tylko końca. Dokonana amputacya na chwilę tylko odwleka godzinę zupełnego zaniku folwarku. Jeśli bowiem właścicielowi nie wystarczał dochód z 300 czy 600 morgów i obciążył on folwark nadmiernymi długami, to mała jest nadzieja, by potrafił lepiej się rzucić na 200 czy 400 morgach. Po kilku latach długi wzrosną znowu i znów okaże się potrzeba dalszej amputacyi i t. d. i t. d. Wprawdzie, z punktu widzenia prywatnego interesu rzecz biorąc, może się tą drogą zagrożony bankructwem właściciel ziemski od całkowitej ruiny uratować i, stopniowo parcelując swój majątek, uzyskać z ostatecznej interesów swych likwidacyi jakiś kapitalik, gdy inaczej zostałby bez grosza. Lecz folwark, jako taki, przestał istnieć.

Znaczny zaś procent częściowych parcelacyi dokonywuje się wprost dla celów spekulacyjno-handlowych. Spekulant kupuje majątek ziemski po to, by zarobić na parcelacyi. Nie parceluje go jednak od razu w całości, lecz nasamprzód tylko częściowo, już to ponieważ ma nadzieję wyższe uzyskać ceny przez większą w podaży swej powściągliwość i rozkłada parcelacyę na raty, już też z powodu, że nie ma na razie dość nabywców gotowych płacić żądane ceny, już też wreszcie, ponieważ, ope-

rując pożyczonym kapitałem, nie może zbyt długo na rozwikłanie interesu czekać albo nie jest w stanie uwolnić całości od ciężących na niej długów hipotecznych. W tym ostatnim wypadku, zadawalniając się zyskiem z rozparcelowania części tylko jakiejś folwarku, odprzedaje on resztę innemu spekulantowi, zazwyczaj za taką cenę, za jaką poprzednio kupił był całość — bo dokonana częściowa parcelacja podniosła już nieco cenę ziemi w danym miejscu.

Według dochodzeń poczynionych przez nas w Towarzystwie kredytowym ziemskim 23·8% rozparcelowanego częściowo w 1902—1905 r. obszaru zostało rozparcelowane przez spekulantów, t. j. ludzi, którzy najdalej przed rokiem nabyli odnośne majątki, a nie wspólnego z zawodem rolniczym nie mają: adwokatów, notaryuszy, urzędników, spekulacyjne spółki urzędniczo-kupieckie, przedewszystkiem zaś żydów. A w wielu to razach nie mogliśmy stwierdzić tylko spekulacyjnego charakteru parcelacji — mimo że istotnie taką była. Wiadomo bowiem, że bardzo często spekulant, by uniknąć opłaty odnośnych podatków, nie zawiera formalnego kontraktu kupna i nie intabuluje się jako właściciel. Mimo że nabył on już dany majątek na własność i że cały zysk z parcelacji wyłącznie sobie zabiera, figuruje on wobec władz jako pośrednik, dawny zaś właściciel, choć już majątek swój sprzedał, pozostaje nadal w księgach gruntowych właścicielem.

Nie należy się ludzi pozorami, jakoby znaczna część parcelacji miała skutkiem swym jedynie częściowe zmniejszenie folwarków, a nie zupełne ich rozbitcie. Najczęściej bowiem parcelacja częściowa jest początkiem tylko parcelacji całkowitej.

Wzięta w swej całości parcelacja dąży u nas coraz silniej do zupełnego, i to w szybkim, niespełna 40-letnim przeciągu czasu, zniszczenia folwarków, średnią własność ziemską stanowiących.

Jakaż jest przyczyna tego tak potężnego prądu parcelacji, który cały obszar Polski od lat kilkunastu objął, a przytem specyficznie polskie zjawisko społeczno gospodarcze stanowi, bo go w innych narodach nie widzimy?

Niektórzy z publicystów próbują je tłumaczyć nadmierną jakoby u nas przewagą wielkiej nad drobną własnością ziemską. Zbyt wiele — mówią oni — ziemi należy do pierwszej, zbyt mało do ostatniej. Parcelacja jest więc procesem niezbędnego wyrównania istniejących tu nierówności.

Lecz w takim razie ruch parcelacyjny powinienby być najsilniejszym tam, gdzie owa przewaga wielkiej własności jest największą t. j. w zaborze pruskim. Rzecz ma się jednak wręcz odwrotnie.

A zresztą, jeśli istotnie w większości krajów zachodnio-europejskich wielka własność ziemska zajmuje znacznie mniej niż w Polsce miejsca<sup>1)</sup>, to nie brak i takich krajów, w których wielka własność jest stosunkowo silniejszą jeszcze niż u nas, lub niemal równie silną.

Na Pomorzu należy do niej 57·4% ziemi, w Meklemburg-Schwerin 59·9%, w Prusach wschodnich 38·6%, w Brandenburgii 36·3%, w Czechach 36·7%, — w Poznańskim zaś 55·3%, w Królestwie 46·5%, w Galicyi 39%.

Nie koniecznie więc tam, gdzie większa własność powyżej trzeciej części ziemi zajmuje, musi niezbędnie już rozwinąć się parcelacja. A zresztą gdy się nieco głębiej zastanowimy nad tem zdaniem, jakoby ruch parcelacyjny był koniecznym protestem drobnej własności ziemskiej, której za ciasno, przeciwko zbyt niemu roz-

<sup>1)</sup> W Bawaryi majątki liczące powyżej 100 hekt. zajmują 2·3% ogólnej ilości ziemi, w Alzacyi i Lotaryngii 7·3%, w Saksonii 14·1%, na ogół w całych Niemczech 24·4%.

wielmożnieniu się folwarków — łatwo dostrzeżemy, że polega ono poprostu na podstawieniu pod pojęcie przyczyny parcelacji rezultatu oceny jej skutków.

Wszystko jedno bowiem, czy na ogół drobna własność zajmuje 40% czy 60% powierzchni kraju, ciasno jest na swym zagonie tym, którzy mają zbyt mało roli, by mogli z niej wyżyć, a dość przestronnie tym, którzy posiadają wystarczająco gruntu.

Otóż na ogół w Prusach jest 61·4% gospodarstw poniżej 2 hekt. mających, a w Westfalii aż 69·9%, w prowincyi nadreńskiej 68·1%, w prowincyi saskiej 66·5%, na Pomorzu 65·3%, w Brandenburgii 63%, w Hanowerze 59·4%; co się zaś innych państw niemieckich tyczy: w Saksonii 60·2% w Brunszwiku 63·8%, w Alzacji i Lotaryngii 58%, w Badeniu 54·4%. Najmniej z całych Niemiec ma ich Bawaryja, mianowicie 38·5%. Również w Austrii jest posiadłości poniżej 2 hektarów: w Solnogradzie 41·1%, w Styrii 42·9%, w Austrii Górnej 47·2%.

Tymczasem karłowe te gospodarstwa stanowią w Poznańskiem 56·8%, a więc mniej niż w innych prowincjach pruskich; w Galicyi 43·6%<sup>1)</sup>, znów więc mniej niż w niektórych innych krajach monarchii; a w Królestwie tylko 15%.

Wszędzie więc, w całej Europie, jest wiele bardzo, przeważnie nawet więcej niż u nas, ludzi niedostatecznie uposażonych w ziemię, którzyby niewątpliwie nader chętnie zwiększyli rozmiar swych posiadłości, by się stać samodzielnymi gospodarzami, — gdyby tylko oczywista mogli.

Tymczasem parcelacya w tych co u nas rozmiarach jest specyficzną polskich stosunków własnością.

Widocznie więc tem się od innych krajów różnimy, że gdzieindziej drobni właściciele ziemscy nie mogą, jakby sobie tego może i życzyli, odkupywać na większą skalę od wielkich właścicieli ich grunta, a u nas mogą. A gdy mogą — to i wszystkich sił po temu dokładają, by życzeniu swemu zadość uczynić.

Skąd się to bierze, że włościanin nasz może z łatwością rozkupywać większe majątki ziemskie, a włościanin zachodnio-europejski nie może?

Czyż włościanin polski zasobniejszy jest w gotówkę? Nie!

Ale przecież na to, by parcelacya do skutku przyjść mogła, nie dość ochoty u włościan do kupowania ziemi, trzeba jeszcze, żeby właściciele większych majątków gotowi byli zawsze włościanom ziemię swą sprzedać, gdy tylko ci się z odnośną propozycją zgłoszą.

Na całym świecie ta i owa większa posiadłość ziemska, wystawiona na sprzedaż, zostaje rozkupioną przez drobnych właścicieli ziemskich.

Lecz nie o to u nas chodzi, że stosunkowo często na rynku ziemi zwyciężają włościanie, jako lepiej za nią płacący nabywcy. Myśmy doszli już do tego, że z reguły każdy średni majątek ziemski jest w zasadzie przeznaczony na parcelacyę, że nietylko włościanie nasi ofiarowują zawsze wyższą cenę za ziemię niż kto bądź inny, tak, iż parcelacya jest niewątpliwie najkorzystniejszą dla każdego większego właściciela formą sprzedaży jego majątku, lecz że, — co ważniejsza, — każdy musi sobie zadać pytanie, ażali nie korzystniej byłoby dlań rozparcelować majątek, niż na nim w dalszym ciągu gospodarzyć.

A zadaje on sobie to pytanie, ponieważ włościanie ofiarowują u nas powszechnie taką cenę ziemi, jakiej żaden większy majątek ziemski oprocentować nie jest w stanie.

Tu leży bezpośrednio źródło parcelacyi i jednocześnie naczelną punkt różnicy naszych stosunków agrarnych od zachodnio-europejskich.

<sup>1)</sup> Nieopublikowane jeszcze zlecenia austriackiej statystyki przedsiębiorstw.

Wszędzie indziej istnieje jedna przeciętna wartość ziemi i jedna jej cena, którą szacuje mniej więcej jednakowo drobny i wielki właściciel ziemski. U nas natomiast istnieją dwie zgoła różne oceny wartości gruntu, włościańska i większego przedsiębiorcy rolnego. I pierwsza jest nieskończenie wyższą od drugiej.

Większy przedsiębiorca rolny szacuje u nas ziemię tak, jak się dziś ona w całej Europie szacuje, a mianowicie jako kapitał przynoszący pewien określony procent w dochodzie. Jeśli majątek daje 10.000 koron czystego dochodu rocznie, to przy stopie 5% uzyska on cenę 200.000 koron, a przy stopie 3% cenę 332.000 koron i t. d. Wprawdzie na ogół, — z przyczyn, których tu bliżej wyłuszczać nie będziemy, — stopa procentowa, według której dokonywane jest ocena majątków ziemskich, jest niższą od istniejącej w danym kraju stopy zysków przemysłowych i handlowych. Wszakże jest pewna maksymalna granica, powyżej której żaden przedsiębiorca rolny, liczący na dochód ze swego kapitału za ziemię płacić nie będzie.

A mianowicie nie zapłaci on nigdy za nią sumy, która, złożona w banku, przyniosłaby mu większy zysk niż wynosi spodziewany z odnośnego gospodarstwa dochód.

Tak rozumuje, szacując wartość ziemi, rolnik zachodnio-europejski. I w tenże sam sposób rozumuje u nas każdy większy przedsiębiorca rolny.

Całkiem inaczej wszakże sądzi nasz włościanin.

Ziemia nie jest dlań kapitałem. Nie liczy on procentów, jakie przynosi mu jego gospodarstwo od poczynionych wkładów.

Zresztą olbrzymia większość włościan naszych nie prowadzi zgoła ścisłych rachunków. A jeśli który i zapisuje rachunki — to rachunki te nie są bynajmniej kapitalistycznymi obliczeniami. Rachuje on po to, by wiedzieć, czy włożony nakład na nawozy, narzędzia, dokupno paszy, lepsze ziarno do siewu zwrócił mu się z jakim naddatkiem w zwiększonym plonie jego pracy. Czy jednak kapitał zakładowy, użyty na kupienie ziemi, wystawienie budynków, a nawet kupno inwentarza w jakikolwiek sposób mu się oprocentuje — to go nie obchodzi. Traktuje on bowiem gospodarstwo swe wyłącznie jako warsztat pracy.

Cena więc, jaką włościanin daje za ziemię, zależy od dwóch przedewszystkiem warunków: 1) od ilości gotówki jaką może w celu kupienia gruntu zdobyć; 2) od siły pożądania przezeń tego gruntu.

Pożądanie to zaś jest tem silniejszym:

1. Im mniejszy jest rozmiar gospodarstw włościańskich. Im mniej ma bowiem w danej chwili włościanin ziemi, tem wyżej ceni on sobie dokupienie każdego nowego morga gruntu. Dla 2 morgowego zagrodnika dokupienie dalszych dwóch morgów oznacza podwojenie majątku, gdy dla 10-morgowego gospodarza dwa morgi więcej stosunkowo niewiele już znaczą.

2. Im niższą jest skala miejscowych zarobków ludności wiejskiej w stosunku do dostępnych jej zarobków zamiejscowych. Im bowiem mniejsze ma przeciętny wieśniak nasz wymagania życiowe, tem mniejszy warsztat pracy rolniczej wystarczy na zapewnienie mu utrzymania, względnie polepszenie jego pozycji socyalnej, a zatem tem większe znaczenie przedstawia dlań każdy pojedynczy morg i tem więcej lat swej zarobkowej pracy gotów on za nią ofiarować. Lecz ta przeciętna skala życiowa wzrasta ze wzrostem miejscowych zarobków. Choć więc każde podwyższenie się stopy miejscowych zarobków zwiększa zasób gotówki, jaką włościanie mogą rozporządzać, to jednak, podnosząc jednocześnie ich wymagania życiowe, zmniejsza z drugiej strony odpowiednio ich szacunek wartości ziemi. To też z miejscowych zarobków wyjątkowo tylko może lud nasz wiejski oszczędzić na parcelację. Potrzebne dla kupowania ziemi pieniądze zdobywa on za granicami kraju lub w miastach.

3. Im mniej na ogół warunków samoistnego bytu ekonomicznego mają gospodarstwa włościańskie; — tem więcej jest bowiem wtedy wśród włościan skłonności do dzielenia ziemi. Włościanin, który, siedząc na paru morgach, musiał pracą najemniczą dorabiać na życie, nie widzi powodu, czemu nie miałby osady swej podzielić między dzieci. Zawszeć będzie miało w ten sposób każde z nich dach nad głową.

Natomiast tam, gdzie przeważają 20-morgowe i większe osady, jak na Kujawach, w księstwie Łowickiem, w Siedleckiem, na Żmudzi, w Prusach zachodnich w większej części Poznańskiego — włościanin, który istotnie był samodzielnym u siebie gospodarzem, niechętnie podzieli swe gospodarstwo, szczególnie gdy jest skomasowanem, gdyż obawia się socyalnej spadkobierców swych degradacyi. Niechże choć jeden się na stanowisku ojca utrzyma! To też w okolicach tych panuje zwyczaj spłacania rodzeństwa przez jednego ze spadkobierców, który obejmuje po rodzicach ziemię. I gdy tak każe powszechna w okolicy opinia, stosują się do niej i małorolni. Na odwrót w Galicyi wobec znacznej przewagi małorolnych, nadmiernego rozrzucenia pól włościańskich, tak że nie trudno znaleźć gospodarstwo 6-morgowe z 30 kawałków złożone, braku łąk u włościan i niskiego stanu ich wykształcenia rolniczego, opinia wiejska uznaje za sprawiedliwy tylko dział w ziemi. Każdy jednak ze spadkobierców, który otrzymał w spadku parokrotnie mniejszą osadę, niż mieli jego rodzice, dąży potem oczywiście z całych sił do powiększenia swego majątku przez dokupienie ziemi, by zająć w wiejskiej hierarchii społecznej także miejsce, jakie mieli rodzice.

4. Wreszcie tem silniejszym jest pożądanie ziemi przez chłopą, im większy daje ona dochód.

Skąd się to jednak bierze, że u nas włościanin zgoła odmiennie niż wielki przedsiębiorca rolny szacuje wartość ziemi, a na zachodzie mniej więcej jedna przeciętna cena ziemi istnieje. Toć i tam nie brakuje drobnych właścicieli ziemskich, którzyby z procentu od kapitału swego nie wyżyli, dla których więc kwestya oprocentowania tego kapitału schodzi na drugi plan, a na pierwszy wysuwa się sprawa posiadania odpowiedniego warsztatu pracy.

A jednak — jak to wykazała chociażby ankieta szwajcarskiego sekretaryatu włościańskiego — nawet najdrobniejszy właściciel ziemski w Szwajcaryi potrafi się nad tem zastanawiać, czy nie byłoby dlań korzystniej sprzedawszy swą posiadłość, używane pieniądze złożyć w banku i żyć z procentu oraz pracy najemniczej.

Więc może cała różnica między polskimi a zachodnio-europejskimi stosunkami agrarnymi na tem tylko polega, że włościanin nasz gorzej się w nowoczesnych kapitalistycznych warunkach gospodarczego życia orientuje?

Przeczy temu wszakże ta okoliczność, że bez żadnej zgoła różnicy na terenie całej Polski chłop nasz w jednakowy zupełnie, że tak powiemy, chłopski sposób szacuje ziemię, czy to będzie przyuczony do dokładnej rachunkowości i nie mniej od północno-niemieckiego grosbauera gospodarczo wyrobiony włościanin wielkopolski, czy też mieszkający w przemysłowej okolicy Łodzi, Zgierza, Pabianic mazurski gospodarz, czy wreszcie galicyjski chłop z gmin podkarpackich.

Bynajmniej nie cała Polska, pod względem swego rozwoju przemysłowego i gospodarczego uświadomienia włościan stoi na szarym końcu Europy; — ale cała Polska tem się od zachodniej Europy różni, że posiada ona tylko dwie skrajne formy własności ziemskiej, drobną i wielką, że brak w niej zupełnie pośrednich ogniw między drobnymi chłopskimi gospodarstwami a folwarkami, których właściciel czy dzierżawca jest tylko kierownikiem przedsiębiorstwa, sam ręki do pracy na roli nie przykładając.

Gdy bowiem na Zachodzie wobec nielicznego stosunkowo stanu niegdyś feudalnych właścicieli ziemi oraz wzrastającego silnie zapotrzebowania miejscowych rynków miejskich na produkty rolnicze, tak że raczej import ich nie eksport się rozwijał, zachowały się i w nowych wiekach aż do chwili uwłaszczenia wytworzone w średniowieczu stosunki, wedle których rolnikiem był chłop, a dziedzic, właścicielem tylko ziemi, pobierającym należne mu z tytułu własności czynsze, które jednak mógł oczywiście opłacać regularnie tylko kmieć w ziemię zasobny na tyle, by poza własnym utrzymaniem miał z niej jeszcze produkta na sprzedaż; — to u nas wraz z rozwojem folwarków został włościaninowi wprowadzony w ciągu XVI., XVII., i XVIII. stulecia do roli robotnika tylko, którego właściwą funkcją było uprawiać ziemie folwarczne, gospodarstwo zaś, na którym siedział, było wynagrodzeniem jeno za tę jego na polach folwarcznych pracę. Gospodarstwo to nie miało więc samoistnej swej racyi bytu, lecz istniało wyłącznie ze względu na potrzeby folwarku. A folwark ten potrzebował jak najwięcej dla samego siebie ziemi i jak najwięcej dla uprawy jej jednocześnie rąk roboczych, starał się zatem wydzielić włościanom jak najmniej roli, ale ich jak najwięcej na niej osadzić.

I zmniejsza się też od XVI. wieku u nas ciągle stan kmiecy. W końcu XVIII. stulecia ogromną większość chłopów stanowią ogrodnicy, zagrodnicy, chałupnicy. A reszta — to przeważnie półrolnicy tylko. Rolnik na całym łanie znajduje się jeszcze tylko gdzieś po królewskich i książęcych.

Wprawdzie wskutek tego, że uwłaszczenie objęło w Poznańskiem zasadniczo tylko ciągłych (spannfähige) włościan — zmalała tam ilość najdrobniejszych osad chłopskich, włączonych przeważnie do folwarków. Również i w Królestwie, gdzie chłop obdarzony osobistą wolnością w 1807 r., lecz bez zapewnienia mu własności gruntowej, porzucił w wielkiej liczbie najgorsze, najmniejsze osady, zmniejszyło się dość znacznie rozdrobnienie gospodarstw włościańskich. Lecz ani uwłaszczenie w Poznańskiem, ani ruch migracyi włościan między 1807 a 1846 r. w Królestwie nie wytworzyły przeciw z powrotem zniszczonego w XVI. i XVII. wieku kmiecia kilkudziesięciomorgowego. Tylko tam gdzie na królewskich i duchownych dobrach czynszowano włościan za Stanisława Augusta, oraz gdzie za Księstwa Warszawskiego, względnie później za Królestwa kongresowego kolonizowano dobra królewskie, powstały zamożniejsze w kmieci takich okolice.

A w Galicyi, gdzie patenty józefińskie unieruchomiły ewolucyę włościańskich stosunków, przeprowadzone zaś z politycznych względów uwłaszczenie ogłosiło prosto każdego włościanina właścicielem swej osady nie pytając się, czy ma ona warunki samoistnego bytu gospodarczego, czyby jej więc naprzód warunków tych nie należało zapewnić — pozostał bez zmiany ten stan rozdrobnienia ról włościańskich, jaki Polskę w chwili pierwszego rozbioru cechował.

Państwa i kraje	0-2 hektarów		2-5 hektarów		5-20 hektarów		20-100 hektarów		powyżej 100 hekt.			
	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %	ilość gospodarstw w % obszar w %		
	z tego przypada na gospodarstwa											
	5-10 ha	10-20 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-50 ha	50-100 ha	20-50 ha	50-100 ha	20-50 ha	50-100 ha		
Prusy . . . . .	61.4	4.9	16.2	7.7	15.6	22.9	6.1	32.8	0.72	31.7		
Bawaria . . . . .	38.5	4.6	24.3	12.7	30.5	48.1	6.6	32.3	0.11	2.3		
Sasy . . . . .	60.2	6.1	15.5	9.7	18.8	39.6	5.1	30.5	0.4	14.1		
Wirttemberg . . . . .	53.6	11.0	26.3	22.9	17.6	43.6	2.5	20.5	0.05	2.0		
Baden . . . . .	54.4	13.7	28.6	28.6	15.7	42.3	1.3	13.5	0.04	1.8		
Meklemburg . . . . .	83.9	3.4	4.8	1.6	4.5	5.3	5.7	28.7	1.1	56.0		
Oldenburg . . . . .	53.8	5.3	22.9	13.2	16.0	28.3	7.2	49.8	0.12	13.4		
Państwo Niemieckie . . . . .	53.0	5.7	18.6	10.0	17.6	28.8	5.3	31.1	0.51	24.4		
Solnogród . . . . .	41.1	0.4	11.4	1.2	26.5	10.0	17.2	21	3.8	67.3		
					1.07	15.8	2.5	7.5	13.7	3.5	13.1	7.9
Austria Górna . . . . .	47.2	2.5	14.4	4.3	24.2	26.9	14.1	40.8	0.3	25.4		
					9.3	14.9	6.3	20.6	13.2	0.9	35.4	5.4
Styrya . . . . .	42.9	2.6	19.5	5.3	26.3	23.2	10.2	30.6	0.9	38.2		
					13.5	12.8	8.0	15.2	8.5	1.7	21.0	9.6
Poznańskie . . . . .	56.8	2.4	12.2	3.3	23.1	19.1	7.2	19.9	1.7	55.3		
					18.7 <sup>1)</sup>		0.9 <sup>1)</sup>	5.4 <sup>3)</sup>	0.5	39.3 <sup>2)</sup>		
Galleja . . . . .	43.7 <sup>1)</sup>		36.2 <sup>1)</sup>		15.0 <sup>1)</sup>	3.7 <sup>1)</sup>	0.7 <sup>1)</sup>	0.2 <sup>1)</sup>				

<sup>1)</sup> Cyfry nieopublikowanej jeszcze statystyki przedsiębiorstw w Austryi.

<sup>2)</sup> Obszar przedsiębiorstw mających przeszło 100 hekt. jest nieco bowiem mniejszym od obszaru dóbr tabularnych.

<sup>3)</sup> Średnia gospodarstw 20-50 hektarowych może wynosić najwyżej 35 hekt., a gospodarstw 50 do 100 hektarowych 75 hekt. Tak wysoką nie jest ona w żadnym z powyżej wymienionych krajów. W Solnogradzie wynosi ona dla pierwszych 29 hekt., dla drugich 70; w Austryi Górnej — dla pierwszych 27 hekt., dla drugich 63 hekt.,; w Styryi — dla pierwszych 29, dla drugich 66 hekt. Otóż wedle zliczeń wspomnianej już statystyki przedsiębiorstw jest w Gallicyi gospodarstw 20-50 hektarowych 7.550. Licząc na każde 35 hektarów otrzymujemy 264.250 hektarów t. j. 3.3% znajdujących się w kraju ilości ziemi. Gospodarstw zaś 50 do 100 hektarowych jest 2.348. Licząc przeciętnie na każde po 75 hekt., otrzymujemy 168.500 hekt., t. j. 2.1% znajdujących się w kraju ilości ziemi.

Na ogół w całej niemal Europie kontynentalnej średnie gospodarstwa, których właściciel nie jest wyłącznie kierownikiem i administratorem organizującym pracę najemnych robotników, lecz nie jest też wyłącznie robotnikiem tylko na własnym zagonie — zajmują mniej więcej trzecią część ziemi. W Polsce natomiast tych właśnie gospodarstw niema prawie wcale. Kilkudziesięciomorgowe osady włościańskie spotykają się u nas częściej w niewielu tylko okolicach, a 60 lub 90-morgowy folwarczek jest zgoła wyjątkowem zjawiskiem. Zresztą drobny taki folwarczek to zazwyczaj tylko resztką większego, już przeważnie rozparcelowanego majątku i niezadługo doszczętnie zostanie rozsprzedany kawałkami pomiędzy włościan.

Gdy zaś brak nam tych pośrednich ogniw, które na zachodzie łączą najmniejsze gospodarstwa z największymi przedsiębiorstwami rolnymi, gdy mamy albo tylko drobne osady włościańskie, rzadko 20 morgów obszaru przekraczające, a przeważnie 3 do 8 morgów gruntu mające, albo folwarki w zachodniej Galicyi powyżej 200 morgów, a w Królestwie i w Poznańskim powyżej 600 morgów przeważnie liczące, musi też u nas istnieć podwójny, zgoła rozbieżny szacunek ziemi.

Tymczasem w zachodnio-europejskich kontynentalnych krajach zasobny w ziemię kmięć (Grossbauer), łączący w sobie cechy zarówno przedsiębiorcy rolnego, który musi się z tem poważnie liczyć, by włożony przezeń w gospodarstwo kapitał odpowiadni mu procent przyniósł, — bo kapitał ten jest już zbyt na to wielki, ażeby procent od niego mógł w rachubę życiową nie wchodzić, — jak i bezpośredniego wytwórcy rolnego, który dbać musi o to, by w gospodarstwie swem jak najpełniej własną swą i swej rodziny pracę zużytkować, — bo nakład tej osobistej jego i jego rodziny pracy przedewszystkiem o dochodzie stanowi — szacuje ziemię z kapitalistycznego wprawdzie stanowiska, lecz jednocześnie też jako niezbędną dla się warstwą swej pracy. Więc nie odda on jej każdemu, kto mu ofiaruje wyższą cenę aniżeli ta, jakaby ze skapitalizowanego czystego dochodu wynikała. Ale też odwrotnie nie będzie on za wyższą od tak kapitalistycznie wyrachowanej ceny gruntu kupował.

Co najwyżej więc, gdy większa zagroda kmiecia z innych jakichś powodów wystawioną jest na sprzedaż, rozkupią ją raczej najdrobniejsi paromorgowi chłopi, ofiarowując nieco wyższą cenę, niżby chciał za nią dać kmięć kilkudziesięciomorgowy; a i to o tyle tylko, o ile nie przedstawiają większej wartości zabudowania, które ten tylko kupi, kto nabywa całe gospodarstwo. Widzimy więc wprawdzie i na zachodzie stały niewielki przyrost ogólnego obszaru drobnych gospodarstw. Na ogół jednak utrzymuje się jednolita mniej więcej w każdej miejscowości cena ziemi, taka, jaka w szacunku średniego przedsiębiorcy rolnego, gburą czy fermera, wyraz swój znajduje. I nie może też być tam wobec tego mowy o masowem wykupywaniu ziemi przez jedną kategorię rolników od drugiej.

Lecz my, przez to żeśmy w początkach nowych wieków zniszczyli nasz stan kmiecy, żeśmy wyrabiającego sobie dochód, a dziedzicowi intratę rolnika w robotnika folwarcznego, wynagradzanego niewielkim, byle na życie starczącym kawałkiem ziemi zamienili, żeśmy nie zdołali w XIX wieku — mniejsza, z naszej, czy nie z naszej winy — doprowadzić włościan do samoistnego bytu gospodarczego, — mamy dziś dwie różne stanowe ceny ziemi: jedną — włościańską i drugą — szlachecko kapitalistyczną, mamy zatem na rynku ziemi współzawodniczącą o jej posiadanie walkę nie jednostek lecz stanów, mamy jednym słowem parcelację, jako przejaw istniejącej nadal w całej pełni, mimo uwłaszczenia, kwestyi włościańskiej.

Czy jednak z szerszego społeczno-gospodarczego punktu widzenia jest tu cokolwiek istotnie dla przyszłości narodu groźnego?

Przecież istnieją kraje zgoła niemal wielkiej własności ziemskiej pozbawione, których ziemia wyłącznie prawie w ręku włościan się znajduje, jako to: Szwajcaryja,

Baden, Wirtembergia, Bawarya, Norwegia, a które są nieskończenie od nas zamożniejsze i szczęśliwsze!

Lecz nie o to tu chodzi, czy korzystniejszą jest w zasadzie drobna czy wielka własność, względnie jaki między nimi winien być stosunek, ani też o rozstrzyganie, czy parcelacja jest wogóle dodatkiem czy ujemnym zjawiskiem. Kwestyj polityki społecznej nie rozwiązuje się bowiem socyologicznymi ogólnikami, jeno na podstawie szczegółowego odnośnych zjawisk poznania.

Otóż dla takiego rzeczowego ocenienia społecznych skutków parcelacji w Galicyi, trzeba przedewszystkiem wiedzieć, jakiego rodzaju gospodarstwa z rozkładu folwarków życie biorą, względnie je w siebie wchłaniają.

Przystępując do odpowiedzi na to pytanie należy nam nasamprzód skonstatować ten fakt, że w Galicyi stosunkowo nieznaczna tylko część parcelowanej ziemi idzie na tworzenie nowych osad włościańskich, przeważnie zaś dzielią się u nas folwarki na części przyłączone do istniejących już sąsiednich gospodarstw włościańskich, innemi słowy, że w Galicyi przeważnie ma miejsce parcelacja sąsiedzka czyli adjakcyjna a nie osadnicza.

Według odpowiedzi na ankietę urządzoną w 1901 r. przez Bank krajowy, od 1898 po 1904 r. rozparcelowano osadniczo 4.726 morgów, sąsiedzko zaś 18.185 morgów, czyli, że zaledwie 20,6% rozparcelowanej ziemi poszło na tworzenie nowych osad. W rzeczywistości jednak procent ten jest o wiele jeszcze mniejszy. Wykazany bowiem przez powyższą ankietę obszar ziemi rozparcelowanej w rzeczonych latach wynosi nie więcej nad 60% faktycznie rozparcelowanych gruntów. Otóż uwadze zapytywanych przez Bank krajowy ekspertów: notaryuszy, Wydziałów Rad powiatowych i lokalnych instytucyj kredytowych usunęły się oczywiście z pod uwagi przedewszystkiem drobne częściowe odsprzedaże parcelacyjne po kilkanaście i kilkadziesiąt morgów. I rzeczywiście nadesłane odpowiedzi wyjątkowo tylko wzmiankują o parcelacjach mniej niż 100-morgowych obszarów. A ani jedna nie zawiera o parcelacji mniej niż 50 morgów, mimo, że jak nas badania przeprowadzone w Towarzystwie kredytowym ziemskim przekonywują, parcelacyj takich znaczna bardzo jest ilość. Tymczasem właśnie drobne te parcelacje — to zawsze prawie parcelacje sąsiedzkie. Opuszczone więc w wykazach ankiety mniej więcej 18 tysięcy morgów w całości niemal należy na rzecz parcelacji sąsiedzkiej porachować. Lecz wprowadzając powyższą korekturę, otrzymujemy że w rzeczywistości parcelacja osadnicza zabiera u nas co najwyżej 15% parcelowanej ziemi a prawdopodobnie nawet mniej.

Punkt ciężkości leży więc u nas niewątpliwie w parcelacji sąsiedzkiej. Fakt ten zasługuje wszakże na pilną bardzo uwagę, już choćby z tego powodu, że zarówno w Poznańskim, jak i w Królestwie, widzimy wręcz odwrotne w tym względzie stosunki.

W Poznańskim na 15 457 hektarów ziemi rozparcelowanej od 1893 po 1903 rok przez Bank ziemski między włościan, zaledwie 2014 hektarów, t. j. 13% zostało dokupionych przez sąsiednie gospodarstwa, a reszta, t. j. 87% poszło na utworzenie nowych osad.

Również w Królestwie z 73.146 m. rozparcelowanych w 1902 r. przy pomocy Banku włościańskiego, tylko 10.533 m. t. j. 14,4% zostało dokupionych przez sąsiednie gospodarstwa, a 85,6% rozparcelowano osadniczo.

Niewątpliwie, ta olbrzymia przewaga u nas parcelacji sąsiedzkiej nad osadniczą w przeciwieństwie do tego, co widzimy w reszcie Polski, ma między innymi

źródło swe w większem rozdrobnieniu gruntów włościańskich w Galicyi i — jak to już poprzednio wykazaliśmy — większem z tego powodu rozpowszechnieniu się u nas dzielenia ziemią przez spadkobierców chłopskich. Spłacani bowiem przez pozostającego na ojcowiznie bracia, korzystając z parcelacyi, nabywają nowe samoistne osady, lecz obdarzeni w spadku po rodzicach kawałkiem ojcowskiej zagrody, starają się przy parcelacyi dokupić ziemi do posiadanych już przez się gruntów.

Nie bez wpływu również pozostaje ten fakt, że gdy w Poznańskiem grunta włościańskie zostały przeważnie już przy uwłaszczeniu skomasowane, a w Królestwie komasacya zrobiła znaczne już bardzo postępy z powodu posuwającej się stale regulacyi serwitutów i złączonego z nią separowania gruntów włościańskich od folwarcznych, to w Galicyi, miast komasacyi, druga połowa 19-go wieku przyniosła nam stałe pogarszanie się rozrzucenia się pól włościańskich, czyli t. zw. szachownicy.

Gdy jednak włościanin, mający skomasowane grunta, dokupi do nich nowy kawałek ziemi wtedy tylko, gdy będzie on bezpośrednio do jego zagrody przylegał, a w przeciwnym razie, zamiast dokupywać, będzie wolał sprzedać dawne, zbyt dlań szczupłe gospodarstwo, by kupić sobie nowe, większe, na parcelowanym gruncie folwarcznym; — to tam, gdzie na ogół włościanie mają pola swe rozrzucone na obszarze paruset, czy kilku tysięcy morgów, nie zawaha się żaden z nich dokupić parcelę, choćby w przeciwnym krańcu gminy leżącą.

Okoliczności te nie są wszakże wstanie wytłumaczyć całkowicie tej tak wielkiej między Galicyą a innemi dzielnicami Polski różnicy, a to tem bardziej, że i w Galicyi pierwotnie przeważała raczej parcelacya osadnicza, lub mało co ustępowała adjakcyjnej.

Według dokonanych przez nas zestawień odpowiedzi nadesłanych Bankowi krajowemu przy wspomnianej już ankiecie 1901 r.

do r. 1891	rozparcelowano u nas	adjakcyjnie	2355 m.,	osadniczo	3144 m.
w 1891, 1892 i 1893	"	" "	"	2992 "	" 2516 "
w 1894, 1895 i 1896	"	" "	"	3858 "	" 3546 "

Więc musiała być poza stałymi warunkami ekonomicznego życia wsi naszej jakaś inna jeszcze, i to taka, która dopiero koło 1897 r. silniej działanie swe ujawniła, przyczyna, co spowodowała tę tak wielką obecnie przewagę u nas parcelacyi sąsiedzkiej.

Do omówienia tej przyczyny przystąpimy jednak później dopiero. Tymczasem tylko fakt powyższy konstatujemy.

Fakt ten zaś stoi w ścisłej łączności z innymi, i to w łączności podwójnej, zarówno je wywołując, jak i odwrotnie będąc przez nie wywoływany, mianowicie z tendencją do:

1. nadmiernego wzrostu cen ziemi;

2. nadmiernego rozdrabniania części, na które dzieli się parcelowany grunt; a to z następujących przyczyn:

A) Przy parcelacyi sąsiedzkiej, gdy przeważa ona w kraju, jest zawsze zapotrzebowanie nieproporcjonalnie wielkie do zaofiarowania. Zgłaszają się bowiem wtedy o kupno ziemi nietylko ci, co jej najwięcej — jak to ma miejsce przy parcelacyi osadniczej — potrzebują lecz bez wyjątku niemal wszyscy włościanie z gmin sąsiadujących z parcelowanym folwarkiem.

Jest w sąsiedztwie ziemia do nabycia. jakżeż pominąć okazję, która się drugi raz nie nadarzy. Więc każdy, czy ma tak mało, że choć drugie tyle dokupi, pozostanie nadal w gruncie rzeczy wyrobnikiem, czy też tak wiele, że jeden morg ziemi nie wiele go już wzbogaci, zgłasza się do kupna na równi z tym, co rzeczywiście, dokupiwszy gruntu, uzyskałby samodzielny byt gospodarczy.

B) Przy parcelacji sąsiedzkiej nieproporcjonalnie silnem do ilości kupujących i sumy ich zapotrzebowania jest napięcie współzawodnictwa między nimi. Na każdą bowiem parcelę jest wtedy paru amatorów, upierających się o kupienie tej właśnie a nie innej parceli.

C) Przy parcelacji sąsiedzkiej włościanie szacują wartość ziemi o wiele mniej ogólnie niż przy osadniczej. Kupując bowiem osadę, zazwyczaj w znacznym stopniu na kredyt, oblicza włościanin czy dochód jej netto, pozostający po odtrąceniu od dochodu brutto niezbędnych na dokupno inwentarza i narzędzi, reperację tych ostatnich, jakoteż i budynków, oraz utrzymanie sprzężaju wydatków, wystarczy na spłacenie zaciągniętego dla kupienia jej długu. Natomiast, dokupując grunt do posiadanego już gospodarstwa, liczy on cały dochód brutto, bo obrobi nowo nabytą ziemię tym samym sprzężajem i temiż narzędziami, które już posiadał. A gdy przytem może jeszcze zaciągnąć pożyczkę nietylko na nowy lecz i na dawny grunt swój, to opiera nadzieje na spłacenie długu na dochodzie nietylko z nowo dokupionej ziemi lecz i z dawniej posiadanej. Dodzierżawiając, gotów on płacić czynsze przewyższające dochód netto, byle nie wyższe od dochodu brutto. Dokupując, przekracza nawet tę, zdawałoby się maksymalną granicę.

D) Nieproporcjonalnie wielki popyt na ziemię przy niezwykle silnem napięciu współzawodnictwa między kupującymi i mało ogólnem szacowaniu przez nich wartości nabywanych gruntów stwarza tendencję do nadmiernego wzrostu cen ziemi. Gdy więc przeważa w kraju parcelacja sąsiedzka, ceny ziemi podnoszą się ponad wszelką rozsądną miarę, Im zaś wyższe są ceny ziemi, tem mniejsze są części, któremi rozkupują włościanie folwarki. Oczywiście bowiem, że chłop, któryby kupił 8 morgów płacąc po 300 koron za morgę, kupi najwyżej 2, gdy będzie musiał płacić za nie po 1500 koron. A gdyby nawet i nie dał się on odstraszyć tą nadmierną ceną od kupienia większej ilości ziemi, to wyjątkowo mu się tylko to uda wobec zbyt silnego napięcia konkurencyi.

E) Odwrotnie, gdy cena ziemi z innych już jakichkolwiek przyczyn nadmiernie szybko wzrasta, to zmniejsza się przez to rozmiar części na które się ziemia parceluje. Gdy zaś drobne części tylko przy parcelacji adjakcyjnej znajdują łatwo nabywców, więc, jak z jednej strony przewaga parcelacji sąsiedzkiej powoduje tendencję do zbyt szybkiego podnoszenia się cen ziemi, tak znów odwrotnie wygórowane ceny ziemi sprowadzają przewagę parcelacji sąsiedzkiej nad osadniczą.

F) Wobec podwójnej tej wzajemnej zależności nadmiernie szybkiego wzrostu cen ziemi i przewagi parcelacji sąsiedzkiej: a) jeśli warunki ekonomicznego życia wsi sprzyjają specjalnie, jak to ma miejsce w Galicyi, rozwojowi parcelacji sąsiedzkiej, ułatwioną jest ogromnie działalność czynników, zainteresowanych w nadmiernem podnoszeniu cen na rynku ziemi; b) czynniki te, dążąc do podnoszenia cen ziemi, działają przedewszystkiem w kierunku parcelacji sąsiedzkiej.

Skonstatowaliśmy poprzednio, że wskutek wystąpienia u nas około 1897 r. na widownię czynników, bliższem zbadaniem których później się jeszcze zajmiemy, przeważa u nas od chwili tej parcelacja sąsiedzka nad osadniczą.

Z tem jest związany też i nadmiernie szybki wzrost cen ziemi, oraz drobnienie parcelowanej ziemi na nieproporcjonalnie małe części.

Według odpowiedzi na ankietę Banku krajowego z 1901 r. parcelowana w 1891 r. ziemia w powiecie Łańcuckim szła po 230—360 koron za morg, w 1899 r. po 400 do 1100 koron, w powiecie Chrzanowskim w 1895 r. dochodziła do 700 kor. za morgę, w 1900 już do 1000 koron, w powiecie Jasielskim sprzedaną była w 1890 r. po 240 - 300 koron, w 1902 po 700 do 860 koron itd. itd.

Wogóle notowane w odpowiedziach tych przeciętne ceny wahają się w całym kraju:

w 1890 r.	od 160 K.	za morgę	do 400	najwyżej,	przeważnie	koło 200 K.
" 1892	" "	200	" "	" "	480	" " " 200 "
" 1896	" "	400	" "	" "	700	" " " 400 "
" 1897	" "	320	" "	" "	1100	" " " 500 "
" 1899	" "	360	" "	" "	1100	" " " 600 "
" 1900	" "	450	" "	" "	1200	" " " 600 "
" 1901	" "	260	" "	" "	1400	" " " 700 "

Jak szybkim jest w ostatnich czterech latach ten wzrost cen ziemi i do jakich sięga wysokości, świadczy, że według badań, przeprowadzonych przez nas w Banku parcelacyjnym, przy rozpoczętych przezeń parcelacjach w 1900 r. najwyższa cena za grunta orne sięgała 1000 koron, gdy w r. 1904 dochodzi ona aż do 1800 koron, a cena 1000 koron jest już rzadką. Przeciętna zaś cena za morg ziemi wogóle, wynikająca ze sprawozdania Banku wynosiła:

w 1900 r.	— 378 koron	(225.395 : 596)
w 1901	" — 476 "	(885.919 : 1861)
w 1904	" — 616 "	(1,891.816 : 3069)

Więc Bank parcelacyjny mający za zadanie swe chronić włościan przed wyzyskiem spekulantów parcelacyjnych i obdarzany szerokim kredytem Banku krajowego, sprzedawał w 1904 r. ziemię galicyjską, wogóle w niewysokiej kulturze będącą przeciętnie po 616 koron, a za role orne brał aż do 1800 koron z morga.

Tymczasem Bank ziemski w Poznaniu mający do walczenia z przemożną konkurencją komisji kolonizacyjnej, setki milionów mającej dla wykupywania ziemi polskiej, brał przeciętnie za grunta wielkopolskie, w znakomitej będące kulturze, gdzie nieużytków, lasowisk, mokradeł prawie niema, po 628 marki za hektar, t. j. 462 korony za morg.

Zestawienie to aż nadto jasno wykazuje nam, jak dalece wywygórowaną ponad racjonalną normę jest cena ziemi u nas.

Istotna wartość jej u nas, ze względu na dochody, jakie daje, i na włożony w kulturę jej kapitał, powinna być przynajmniej 50% niższą niż w Poznańskim. Tymczasem faktyczna jej cena jest u nas o 33% wyższą,

Oczywista, że wraz z tak nadmiernem wygórowaniem cen ziemi, które tem jaskrawiej nam się uwidoczni, gdy zważymy, że ceny Banku parcelacyjnego stoją poniżej przeciętnych dla Galicyi, bo przeważa u nas spekulacyjna parcelacja, gdy natomiast ceny Banku ziemskiego są typowe — idzie w parze też nadmierne rozdrobnienie części, na które się parcelowane grunta dzielą u nas.

Dotyczy to w równej mierze nowo tworzonych osad jak i parcel adjakcyjnych t. j. przyłączanych do istniejących już gospodarstw.

Bank włościański w Królestwie sprzedał w 1902 r. 1575 adjacantom 10.533 m., przeciętnie więc po 6,6 morga.

Tymczasem Bank parcelacyjny we Lwowie w dziesięciu zbadanych przez nas parcelacjach, sprzedał 564 adjacantom 1.684 morgów, przeciętnie więc zaledwo po 2,9 morga. A Towarzystwo Wzajemnej pomocy obywatelskiej w Krakowie w trzynastu zbadanych przez nas parcelacjach rozsprzedało 352 adjacantom 983 morgi, czyli przeciętnie po 2,7 morga.

Przyjrzyjmy się bliżej owym parcelacyom Banku parcelacyjnego i Towarzystwa Wzajemnej pomocy obywatelskiej.

### Parcelacye Banku parcelacyjnego.

Rozmiar wydzielanych części	Ilość części każdej kategorji	Na 100 sprzedanych części przypada części danej kategorji	na 100 sprzedanych morgów ziemi przypada na daną kategorję
poniżej 1 morga	78	13·8	
powyżej 1 "	180	31·9	
" 2 morgów	123	21·8	
" 3 "	57	10·1	
		<u>Razem</u> 77·6	51·6
" 4 "	51	9·0	
" 5 "	22	3·9	
" 6 "	18	3·3	
" 7 "	9	1·5	
		<u>Razem</u> 17·7	34·7
" 8 "	11		
" 9 "	4		
" 10 "	4		
" 11 "	2		
" 12 "	2		
" 13 "	0		
" 14 "	1		
" 15 "	0		
" 16 "	1		
" 17 "	1		
		<u>Razem</u> 4·7	13·7
		<u>Suma</u> 100	<u>Suma</u> 100

### Parcelacye Towarzystwa Wzajemnej pomocy obywatelskiej.

Rozmiar wydzielanych części	Ilość części każdej kategorji	Na 100 sprzedanych części przypada części danej kategorji	Na 100 sprzedanych morgów ziemi przypada na daną kategorję
poniżej 1 morga	28	7·9	
powyżej 1 "	133	37·7	
" 2 morgów	97	27·5	
" 3 "	21	5·9	
		<u>Razem</u> 79·0	53·9
" 4 "	24	6·8	
" 5 "	20	5·6	
" 6 "	11	3·1	
" 7 "	8	2·2	
		<u>Razem</u> 17·7	34·6

Rozmiar wydzielanych części	Ilość części każdej kategorji	Na 100 sprzedanych części przypada części danej kategorji	Na 100 sprzedanych morgów ziemi przypada na daną kategorję
powyżej 8 morgów	2		
" 9 "	2		
" 10 "	1		
" 11 "	3		
" 12 "	0		
" 13 "	0		
" 14 "	1		
" 15 "	0		
" 22 "	1		
		Razem 3.3	11.5
		Suma 100	Suma 100

Cóż nam te cyfry mówią?

Oto, że niemal 80% wydzielonych przez powyższe instytucje ze sparcelowanej przez nie ziemi części adjakcyjnych, nie sięga nawet 4 morgów, oraz że w tych minimalnych cząsteczkach została rozsprzedana przeszło połowa objętych parcelacją gruntów.

Znaczy to jednak, że koło 80% dokonanych tu transakcyj handlowych ziemią zostało zawartych bez względu na to, czy kraj znajdzie jakkolwiek kompensatę za zniszczenie przedsiębiorstwa rolniczego, jakim był folwark, i istotnie też z ogólnospołecznego punktu widzenia miało przeważnie destrukcyjne tylko znaczenie.

Jak bowiem jest to wyłącznie procesem rozkładu, gdy budynki upadłej fabryki zamiast dla innej jakiejś instalacji przemysłowej posłużyć, zostaną rozebrane na cegłę a maszyny na stare żelazo sprzedane, mimo że jakiś przecież użytek zostanie z tej cegły i tego żelaza zrobionym, tak samo nie jest to ewolucją lecz rozkładem tylko przedsiębiorstw rolnych, gdy się rozsprzedaje u nas grunta folwarczne w parcelach adjakcyjnych mniej niż czteromorgowych, mimo, że niewątpliwie również użytek z nich jakiś zrobionym będzie.

Albowiem ani nie przyczynią się drobne te kawałki do powstania nowych samostnych gospodarzo włościańskich przedsiębiorstw rolnych, tak by zrównoważonym został zanik folwarcznego przedsiębiorstwa, ani też nawet nie podniesie się wydajność danych gruntów, przeciwnie obniży się ona znacznie. W każdym zaś razie zniszczone zostaną znaczną wartość przedstawiające budynki folwarczne.

Wprawdzie zdarzy się niekiedy, że 3 morgi gruntu dokupione przez 6-cio lub 7-morgowego włościanina zapewniają zagrodniczej dotychczas osadzie warunki rzeczywiste samoistnego bytu gospodarczego. Jest to jednak rzadki tylko wypadek.

Zazwyczaj mniej niż czteromorgowe kawałki kupują małorolni włościanie, mający również nie więcej nad 4 morgi.

Ilustracją tego służyć może przeprowadzona przez Towarzystwo wzajemnej pomocy obywatelskiej parcelacja w Węgrzynowicach (powiat krakowski):

Niecały morg kupił chałupnik, nie mający weale gruntu;

po 1 morgu kupili: jeden chałupnik bez ziemi, jeden właściciel  $\frac{3}{4}$  morgowej zagrody, czterech jednomorgowych zagrodników, trzech dwumorgowych, trzech trzymorgowych;

po 2 morgi kupili: jeden zagrodnik dwumorgowy, dwóch trzymorgowych, jeden czteromorgowy, i jeden gospodarz siedmiomorgowy;

cztery morgi: nabył zagrodnik czteromorgowy;

siedm morgów: nabył gospodarz siedmiomorgowy.

Parcelacja.

Za wyjątkiem więc jednego tylko dwumorgowego kawałka, dołączonego do 7-morgowej osady, reszta siedmnastu mniej niż 4-morgowych części weszła w skład osad karłowych, które mimo nabytku tego nadal nie będą posiadać warunków samodzielnego gospodarczego bytu.

Zapewne, nie jest to reguła bez wyjątku. Przeważnie jednak, jak to stwierdza również w komunikacie swym do Wydziału krajowego Bank krajowy, biorąc za podstawę wnoszone doń o pożyczki hipoteczne podania, „dokupuje się do morgi morgę“.

Nader charakterystycznym potwierdzeniem tego faktu jest dokonana przez Bank parcelacyjny parcelacya w Gogolowie. Kupowali tam ziemię gospodarze miejscowi w celu powiększenia swych osad. Jednocześnie z tem jednak przeprowadzili u siebie komasacyę. Otoż podwójną tą drogą powstały:

3 osady poniżej 1 morga	4 osady powyżej 6 morgów
4 „ powyżej 1 „	3 „ „ 8 „
7 osad „ 2 morgów	1 osada „ 12 „
9 „ „ 3 „	2 osady „ 18 „
9 „ „ 4 „	1 osada „ 20 „
5 „ „ 5 „	1 „ „ 45 „

Z powstałych tu więc przez parcelacyę adjakcyjną osad: jest karłowych, nie sięgających 8 morgów, a więc nie będących w stanie utrzymać dostatecznego sprzężaju, a tem mniej wyżywić i zatrudnić całkowicie rodziny włościańskiej — 83·5%. Zajęły zaś one 52·4% rozparcelowanej ziemi.

Cyfrы te zgadzają się co do joty z faktem, że kawałki adjakcyjne mniej niż 4-morgowe, których właśnie w parcelacyach i Towarzystwa wzajemnej pomocy obywatelskiej i Banku parcelacyjnego jest około 80%, i na które idzie zwyż 50% parcelowanej ziemi, toną przeważnie w karłowych, półproletaryackich zagrodach.

Wyjąwszy jednak nieliczne u nas wsie podmiejskie, na zagrodach tych które nie mogą dostatecznego utrzymać sprzężaju, i których właściciel zmuszony rachować na zarobki z pracy najemniczej ogałaca gospodarstwo swe z rąk roboczych, idąc samemu lub wysyłając dzieci do Prus albo do Ameryki, rola jest zawsze niedbale, a zazwyczaj i zbyt późno uprawiana. Obniża się więc jej kultura i dochód jej maleje.

Gdy zaś połowa przeszło adjakcyjnie sparcelowanej przez wspomniane powyżej instytucye ziemi wsiąka w karłowe te osady, więc też ta połowa obniża się w swojej kulturze. A rekompensatą tego jest jedynie ten wzrost kultury, który dzięki spowodowanemu przez dokupno parcel 4- do 7-morgowych przeobrażeniu się pewnej ilości karłowych osad na samodzielnne gospodarze włości da się na dawniej do nich należących gruntach zauważyć. Grunta te wszakże wynoszą w rozpatrywanych przez nas parcelacyach koło 30% sparcelowanego obszaru.

*Ostateczny więc rezultat dokonanych przez Bank parcelacyjny i Towarzystwo wzajemnej pomocy obywatelskiej parcelacji adjakcyjnych przedstawi się z punktu widzenia techniki i produkcji rolniczej, jako obniżenie kultury 20% sparcelowanej ziemi.*

*Nie lepiej przedstawia się sprawa ta i przy parcelacyach osadniczych Banku parcelacyjnego. 34% idzie tu na osady karłowe. 34% więc parcelowanej ziemi obniża się w swej kulturze.*

A cóż dopiero dzieć się u nas musi przy parcelacyach spekulacyjnych.

Tymczasem w Królestwie przeciętny rozmiar powstającego z parcelacji gospodarstwa wynosi 14·2 morgów<sup>1)</sup>,

Również, tworzone przez Bank ziemski w Poznaniu osady włościańskie, t. j. poniżej 50 hektarów mające, wynoszą przeciętnie 17·3 morgi<sup>2)</sup>.

<sup>1)</sup> Oczet krestjańskiego pozemelnago banku za 1902 god.

<sup>2)</sup> Pogląd na dziesięciolecie banku ziemskiego w Poznaniu od 1. lipca 1893 do 31. grudnia 1902.

Skonstatowaliśmy, że parcelacya, która w początkach swych rozwijała się u nas w Galicyi mniej więcej normalnie tak jak w reszcie ziem polskich, od połowy ubiegłego dziesięciolecia przybrała specjalnie niekorzystny kierunek pod względem cen ziemi i jej rozdrobnienia.

Skonstatowaliśmy dalej, że społeczno-gospodarcze podstawy życia włościańskiego sprzyjały w Galicyi o wiele więcej niż w innych ziemiach polskich szybkiemu przy parcelacyi wzrostowi cen ziemi i skłonności do jak najdalej posuniętego drobnienia parcelowanych gruntów.

Wreszcie skonstatowaliśmy, że fakt ten wyjaśnia nam, dlaczego zainteresowane w nadmiernem podnoszeniu cen ziemi oraz nadmiernem jej drobnieniu czynniki, gdy tylko się na rynku parcelacyjnym zjawily, z łatwością opanować go mogły i, mając zupełną swobodę działania, opanować go musiały; wszelakoż, jeśli społeczno-gospodarczy ustrój wsi galicyjskiej szczególnie podatny ku temu grunt stwarzał, to przecież jednak przyczyną, która bezpośrednio nadała parcelacyi ów szkodliwy u nas kierunek, musiał być jakiś czynnik postronny, nie związany niczem z rolnictwem i rolniczemi narodu warstwami,

Istotnie, przy bezpośrednim stosunku kupna i sprzedaży ziemi między większymi a drobnymi przedsiębiorcami rolnymi, parcelacya nie przybrałaby nigdy tych cech patologicznych, jakie ją dziś u nas charakteryzują.

Chociaż bowiem włościanie gotowi są płacić za ziemię ceny, których oprocentowanie zgoła jest niemożliwe, to przecież jednak nigdy sami odrazu z nadmiernie wysokimi ofertami nie występują, lecz co najwyżej ofiarowują cenę o parę procent wyższą od płaconej przez większych przedsiębiorców. I z ofertami temi nie zgłaszając się oni nigdy pierwsi, by sprowokować odsprzedanie im gruntów folwarcznych, o ile nie zostały one już wystawione wogóle na sprzedaż. Nie znajdzie się bodaj w Polsce wypadku, żeby do właściciela gospodarującego dobrze na swym folwarku zgłosili się byli sami z siebie chłopci z prośbą o odstąpienie im części majątku, a tem mniej o całkowitą jego sprzedaż. Zresztą, jest to powszechnem ekonomicznem prawem, że nabywca kupujący dla własnego użytku czeka zawsze, aż mu zostanie kupno zaproponowanem, a jeśli zgłasza się sam o nie, to do producentów lub kupców mających dane dobra na zbyciu.

O ile więc nie ma na rynku ziemi pośredników handlowych, kupejących nią dla spekulacyi, wystawia ją na sprzedaż strona ofiarująca z własnej swej inicjatywy.

W tych warunkach jednak parcelacya odbywać się może w ten tylko sposób, że albo właściciel folwarku sam się z odnośną propozycją do włościan zwraca, co ma zawsze miejsce przy parcelacyi częściowej, albo też, gdy ziemia jest już wystawioną na sprzedaż, względnie właściciel folwarku ujawnił publicznie swój zamiar sprzedania majątku, zjawiają się z ofertami obok innych ewentualnie kupców i włościanie.

Oczywista jednak, że, gdy zamierzający parcelować część majątku swego przedsiębiorca rolny zwraca się sam do włościan z propozycją sprzedania im ziemi, nie może on żądać zbyt wysokich cen, boć chodzi mu nie o odstraszenie lecz o pozyskanie nabywców. A przytem włościanie zdają sobie doskonale z tego sprawę, że, decydując się na sprzedaż części folwarku, musi on znajdować się w przymusowym niejako położeniu, że więc jużto uprawa odległych pól mu się nie opłaca, jużto, nie mogąc wystarczająco intensywniej na zbyt wielkim folwarku poprowadzić gospodarki, zmieścić się jego obszar stara, już też wreszcie, co ma najczęściej miejsce, musi się tą drogą od nadmiernych długów ratować. Wiedząc zaś, że właścicielowi folwarku nie mniej niż im zależy na dojściu do skutku parcelacyi, ociągają się z przyjęciem robionych im propozycyi w nadziei wytargowania niższej ceny. Wprawdzie właściciel folwarku może po części uniknąć tych trudności, gdy zamiast bezpo-

średnio zwracać się z propozycjami do sąsiednich włościan, ogłasza w okolicy przy pomocy odpowiednich agentów, że ma do sprzedania włościanom określoną ilość ziemi. Wtedy bowiem nabywcy pierwsi się do niego zgłaszać muszą. I każdy z nich, w obawie, by go inny nie ubiegł, ofiarowuje nieco wyższą cenę, niżby gotów był dać w innych warunkach. Gdy w pierwszym wypadku daje się najczęściej zauważyć pewnego rodzaju zмова między nabywcami w celu wymuszenia jak najniższych cen ziemi, w tym ostatecznym rozwija się między nimi współzawodnictwo. Nie jest ono nigdy jednak zbyt silnem, tak, by aż powodować mogło przekraczający wszelką rozsądną miarę wzrost cen ziemi. Parcelujący bowiem częściowo przedsiębiorca rolny parceluje najczęściej w celu uzyskania gotówki. Nabywcami mogą być ci tylko włościanie, którzy mogą zapłacić od razu większą część ceny kupna. Takich jest jednak zawsze ograniczona stosunkowo ilość. A gdy przytem właściciel w celu unienięcia zmony nabywców szuka ich nietylko wśród bezpośrednich swych sąsiadów lecz i w dalszej nieco okolicy, więc tem samem nadaje on parcelacyi cechę raczej osadniczą niż sąsiedzką (adjakcyjną). Jak to już jednak poprzednio wytłumaczyliśmy, gdy w kraju przeważa parcelacya osadnicza, wydzielane z folwarków części są stosunkowo większe, i to zarówno przy parcelacyi adjakcyjnej jak i osadniczej, a co zatem idzie — i parcelacyjne ceny ziemi są bardziej umiarkowane.

O ile zaś folwark jest pro prostu wystawionym na sprzedaż, co ma oczywiście wtedy tylko miejsce, gdy go się właściciel w całości chce wyzbyć, a zgłaszają się o parcelacyę miejscowi włościanie, ofiarowują oni wprawdzie większe niewątpliwie ceny, niżby dawał hurtowny nabywca, — inaczej bowiem sprzedawca nie chciałby wdawać się w te wszystkie kłopoty, jakie parcelacya za sobą pociąga, — lecz ofiarowują oni zawsze wtedy umiarkowanie tylko, o kilka czy kilkanaście procent wyższe ceny, bo nadwyżka taka wystarcza już zazwyczaj, by oferta ich została przyjętą; a przytem dla zakupienia całego folwarku potrzeba, by naprzód większa ilość włościan między sobą porozumiała się i umówiła, wiążąc się w rodzaj cichej spółki; nie może więc rozwinać się wśród nich walka współzawodnicza.

Zatem, póki na rynku parcelacyjnym panuje bezpośredni stosunek wielkiego przedsiębiorcy rolnego, jako strony sprzedającej, do włościan, jako strony kupującej ziemię, póty z reguły: 1. parcelacya jest przeważnie osadnicza, 2. wydzielane z folwarków części są dość wielkie, by zasilane niemi adjakcyjnie osady włościańskie dzięki temu zasiłkowi zyskiwały warunki samoistnego gospodarczego bytu, a nowo powstające gospodarstwa były większe od przeciętnego ich rozmiaru w kraju, 3. ceny ziemi podnoszą się stopniowo i nie przekraczają gospodarczo racjonalnej normy, 4. pod parcelacyę idą przeważnie tylko te grunta folwarczne, które już to są istotnie dla porządnego funkcyonowania odnośnych przedsiębiorstw rolniczych zbędne, już też których właściciele, nie będąc w stanie całego majątku z powodu zbyt wielkich długów utrzymać, ratują resztę przez sprzedaż części.

W warunkach tych można oczywiście pytać się, czy dokonywującej się tutaj ewolucyi stosunków agrarnych nie należałoby z ogólnie społecznych względów łagodzić, gdy zbyt szybki zanik folwarków i nadmierne osłabienie klasy średnich folwarcznych właścicieli ziemskich, zanim zajmujące miejsce jej włościaństwo dojrzeje do zadań, które stan ten spełniał, może się odbić szkodliwie na postępie narodowej kultury, czy więc nie należy postarać się o wzmocnienie gospodarczej tężyzny większych przedsiębiorców rolnych, by mogli i innymi sposobami, nie tylko parcelacyą, ratować się od bankructwa; wszelako nie sposób widzieć tu w parcelacyi destrukcyjnego tylko procesu, ma ona bowiem swe społeczno-gospodarcze uprawnienie.

Grunta parcelowane były bowiem zazwyczaj zaniedbane przez folwark, który albo w ogóle się ku upadkowi chylił, albo mniej w niełożył z powodu zbytnej ich odległości. Przeszedłszy w ręce włościan staną się one wydajniejsze, a co wa-

źniejsze, pójdą one na zwiększenie procentu samoistnych gospodarstw włościańskich. Rozpada się gospodarstwo folwarczne, lecz skutkiem jego rozkładu otrzymuje siły żywotne znaczny zastęp mniejszych przedsiębiorstw, które inaczej niezdolne byłyby do ekonomicznego postępu.

Tak się dzieje w Królestwie i Poznańskim. I tak też było u nas w początkach jeszcze ubiegłego dziesięciolecia.

Dziś jednak jest już zgoła odmiennie. Jak to poprzednio już wykazaliśmy, parcelacya ma dziś u nas przede wszystkim destrukcyjne znaczenie, w ostatecznym bowiem wyniku trzecia część parcelowanej ziemi obniża się w kulturze, tonąc w gospodarstwach karłowych bez żadnej rekompensaty.

Cóż tą zmianę wywołało?

Odpowiedź wynika jasno z powyżej powiedzianego. Na rynku parcelacyjnym zjawiał się u nas spekulant, który opanował go zupełnie w drugiej połowie poprzedniego dziesięciolecia.

Zjawić się zaś musiał, ponieważ w czas temu nie zapobiegliśmy.

Parcelujący właściciel folwarku najczęściej potrzebuje zaraz gotówki, tej jednak włościanie nie mają w dostatecznej ilości.

Jest to klasyczny grunt dla rozkwitu pośrednictwa handlowego.

A gdy pierwsze pośrednictwa takiego próby wykazały, że kto może i umie kredytować włościanom, ten jest w stanie wyciągnąć od nich dwukrotnie od normalnych wyższe ceny za ziemię, że więc na pośrednictwie tem można z łatwością zarabiać sto na sto, z olbrzymią szybkością rozwinąć się musiała spekulacya parcelacyjna, skupowująca folwarki w celach parcelacyi.

W Poznańskim, gdy tylko ujawniły się pierwsze oznaki parcelacyjnego ruchu, bacznie śledzący nasze życie społeczno narodowe rząd pruski powziął natychmiast myśl wyzyskania go dla swych celów germanizacyjnych, tworząc komisję kolonizacyjną. W odpowiedzi zaś na to społeczeństwo polskie zorganizowało racjonalne narodowo i społecznie pośrednictwo parcelacyjne.

W tym samym czasie i rząd rosyjski, dostrzegłszy grożące rozwinięcie się wyzysku włościan przez spekulantów w Rosyi, gdzie podobnie jak i u nas z podobnych też przyczyn począł się w 80-tych latach rozwijać ruch parcelacyjny, pospieszył mu z pomocą, zakładając Bank włościański. A wierny swej tradycyjnej polityce ostentacyjnego opiekowania się włościanami polskimi we wszelkich ich ze szlachtą stosunkach, rozciągnął natychmiast działalność banku tego i na Królestwo.

W ten sposób mając ułatwiony sobie odpowiedni kredyt parcelacyjny, włościanin polski w Poznańskim i w Królestwie mógł zachować po dziś dzień jako nabywca ziemi bezpośrednio stosunki z parcelującym ją większym przedsiębiorcą rolnym.

Spekulant nie miał tam już co robić.

Tymczasem myśmy tu u nas w Galicyi przeoczyli odpowiedni moment i doczekaliśmy się też tego, że rozwielił się u nas wszechpotężny pośrednik.

Jak wielkie rozmiary przybrała dziś u nas spekulacya parcelacyjna świadczy, iż wedle przeprowadzonych przez nas dochodzeń w Tow. kred. ziem. z rozparcelowanych całkowicie w roku 1904 majątków ani jeden nie był parcelowanym przez dawnego właściciela, lecz wszystkie przez nowo nabywców.

Parcelacya całkowita jest więc z reguły u nas spekulacyjna. A gdy, jak to poprzednio już wykazaliśmy, najmniej 30% parcelacyi częściowej to w gruncie rzeczy zamaskowana tylko spekulacyjna parcelacya całkowita, zatem najmniej 65% parcelowanej u nas ziemi przechodzi przez ręce spekulantów i dla spekulacyi jest na parcelacyjną sprzedaż wystawionych.

Cóż to oznacza?

Oto, że większość dokonanych u nas parcelacyi nie wypływa z inicjatywy rolniczych warstw kraju, lecz z inicjatywy spekulującego na handlu ziemią pośrednika.

Znikają więc liczne folwarki, które w innych warunkach mogłyby się utrzymać, gdyby właściciel nie był skuszony do sprzedania ich niepomiernie wysokimi ofertami spekulantów parcelacyjnych.

Jak to stwierdza doskonały znawca naszych stosunków folwarcznych p. Aleksander Dąbski, wypadki przymusowej parcelacyi z powodu bankructwa grożącego właścicielowi „stanowią nikły procent dokonywanych dziś sprzedaży dóbr tabularnych. Najczęstszym powodem jest wynik rachunku kapitalistycznego a nie gospodarskiego, wykazujący, że procent od dzisiejszej ceny ziemi przewyższa dzisiejszy dochód danego gospodarstwa. Dochody z ziemi u nas wzrosły, nikt z ojców naszych nie marzył o dochodzie z morgu ziemi, jaki dziś bywa udziałem racjonalnie prowadzonych gospodarstw, ale wzrost ceny ziemi był szybszym niż postęp kultury rolniczej a tem samem dochodu z ziemi. Nic dziwnego, że niejeden właściciel ziemski marzy o spokojnem odcinaniu kuponów i zazdrości mniemanym błogosławieństwem życia miejskiego 1)“.

Opanowany przez spekulację ruch parcelacyjny jest u nas ruchem na wskrós sztucznego rozbijania folwarków gwoli zyskowi spekulanta.

Bo spekulant ten — to nie zwyczajny pośrednik handlowy, który zjawia się tam, gdzie bez niego zbyt trudno byłoby stronom interesowanym wejść z sobą w stosunek wymienny, lecz istotny gründer parcelacyjnych interesów, który wypatruje gdzieby się dało dobrze na parcelacyi zarobić, a gdy uzna, że folwark się po temu nadaje, że można tam wyciągnąć od włóścian nadmiernie wysoką cenę, dokłada wszelkich starań, by dostać go w swoje ręce.

Ziemia przeszła w ręce spekulanta.

Lecz kupił on ją drogo. I z roku na rok musi ją coraz drożej kupować. Mnoży się bowiem u nas coraz więcej spekulantów parcelacyjnych, których współzawodnictwo podnosi wciąż cenę folwarków.

W opublikowanym przez Czasopismo dla spółek rolniczych pouczającym bardzo studjum p. Wiącka o parcelacyi w powiecie tarnobrzesckim podana jest liczba 58 z imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania wymienionych żydowskich spekulantów ziemią. Tytu ich jest w jednym tylko powiecie. W kraju mamy ich setki.

Lecz nie tylko żydzi pracują w spekulacyi parcelacyjnej. Kogo raczej tu niema?

„Śledząc rozmach tej spekulatywnej czy likwidacyjnej działalności — mówi p. Dąbski — spostrzegamy dziwne zamieszanie pojęć, dziwny brak zmysłu społecznego czy etycznego u wielu jednostek prywatnych i publicznych. W szeregach tak zwanych przedsiębiorców parcelacyjnych widzimy dziś obok żydów i obywateli ziemskich i t. zw. sprytnych chłopów i mieszczkańskie prywatne spółki. W obozie tym znaleźć można i instytucje finansowe publiczne, a przygodnie nawet poważne instytucje kredytowe i obywatelskie, którym spadł na barki, wskutek lekkomyślnego udzielania pożyczek, kłopot posiadania ziemi“.

Nic też dziwnego, że gdy do współzawodnictwa staje tytu konkurentów, ów szczęśliwy zwycięzca, któremu się udało nabyć majątek, drogo zań zapłacić musiał.

Ale kupił on go w nadziei znacznego zysku. Więc też musi się teraz wszelkimi sposobami starać, by wydobyć od chłopów cenę przewyższającą o wiele jeszcze tę, którą sam zapłacił.

1) Obecny proces przemiany podziału własności ziemsk. w Galicyi. Kraków 1905.

W najlepszym razie spekulant ogranicza się do następujących tylko środków:

1. organizuje on wśród sąsiednich włościan agitację przy pomocy naganiaczy, których rekrutuje z pośród żydów oraz miejscowych chłopów. Przy tem jednak stara się on zazwyczaj pozyskać dla swych zamiarów już to datkiem pieniężnym, już też obietnicą tańszego sprzedania przy parcelacyi gruntu którąś z więcej wpływowych we wsi osób. Jest to czasem wójt, czasami znów nauczyciel lub kierownik kółka rolniczego, albo sklepikarz kółkowy, a nieraz wprost jakiś zamożniejszy i cieszący się poważaniem w gminie włościanin.
2. Majątek jest stopniowo tylko, częściami wystawiany na parcelację, by utrzymać wciąż zaofiarowanie możliwie małym w stosunku do zapotrzebowania.
3. Włościanie, z którymi zawarto ustne tylko umowy, lub co najwyżej prywatnie spisano punktacje, wprowadzeni są odrazu po złożeniu minimalnego zadatku w fizyczne posiadanie gruntów. Ma to cel podwójny. Na tych warunkach każdy może kupić, więc ilość stających do konkurencyi między sobą nabywców jest nieskończenie większa, a co zatem idzie i współzawodnictwo podnoszące ceny silniejszym. A przytem rzadko który włościanin oprze się pokusie kupienia ziemi, choćby po najwyższej cenie, gdy mu się mówi, że wystarczy złożyć 10 reńskich zadatku, by wejść już w posiadanie kupionego gruntu. Wzięty na przynętę tę godzi się on nie tylko na cenę, którejby nigdy nie dał, gdyby ją miał odrazu zapłacić, lecz i na wygórowane ogromnie procenty od reszty ceny kupna.
4. Kontrakty spisuje się możliwie późno, często po roku nawet dopiero od chwili wprowadzenia włościan w fizyczne posiadanie gruntów. Gdy bowiem nie zostały jeszcze formalne umowy zawarte, więc jeśli się zgłosi nowy nabywca o odstąpioną już innemu parcelę, można ponowić jeszcze targi, by przyznać ją więcej ofiarowującemu. A przytem, odciągając termin spisania kontraktów, póki cały do parcelacyi przeznaczony obszar nie będzie rozsprzedany, zmusza się niejako wcześniejszych nabywców, by się o znalezienie kupców na resztę starali.

Mimo niezaprzeczenie niemoralnego charakteru przekupywania kierowników opinii wiejskiej, co jest przecież wyraźną korrupcją, spekulowania na graniczącem z lekkomyślnością a sztucznie zaostrzanem przez zbyt łatwe kredytowane łakomstwie chłopca na ziemię, posługiwania się dla swych interesów zawodowymi naganiaczami i t. d., opinia powszechna zwie u nas prowadzoną w ten sposób parcelację — uczciwą!

Nieuczciwą zwie ją u nas opinia dopiero wtedy, gdy zachodzą grube już oszustwa, w wyraźnej z kodeksem karnym stojące sprzeczności.

A oszustw tych dzieje się bez liku.

Oto jeden z wielu przykładów:

Cicha spółka żydowska, kupiwszy folwark dla parcelacyi, osadza na niej jednego ze współników, jako swego administratora. Ten w imieniu spółki zawiera ustne umowy z włościanami, bierze od nich zadatki i wprowadza ich wczesną wiosną w fizyczne posiadanie gruntów. Latem, gdy już chłopci szykowali się do zbiorów, zjawia się inny żyd z geometrą dla dokonania pomiarów. Pomierzył grunta każdego z parcelantów, zapisał wiele który ma ściśle i poczyną wyrachowywać, wiele który z nich będzie winien. Ale za podstawę obliczenia bierze wyższą cenę, niż się poprzednio włościanie byli umówili. Włościanie protestują. Żyd wszakże oświadcza im, że on jest właścicielem, a ten, z którym się umawiali, to tylko włodarz, że go to nie obchodzi, co im mówił jego służący, jeśli zaś nie chcą przystać na podane obecnie warunki, to mogą odstąpić od interesu. Oczywiście chłopci, którzy już zaorali, zasiali i mają za dni parę plon swej pracy zbierać, godzą się koniec końców, mało co utargowawszy, na wyższą cenę. To samo wszakże powtarza się znów przy spisaniu kontraktów. Żyd, co mierzył, okazuje się, nie był właścicielem, tylko rządcą. Właścicielem zaś jest inny, który zawartych z ekonomem umów nie akceptuje. W rezultacie chłopci, którzy pierwotnie zgodzili grunt po nie całe 600 K za morgę, zapłacili zań po 1000 K przeszło.

Oczywiście, tak jaskrawych oszustw chwytą się spekulanci w ostatecznym tylko razie.

Jest jednak wiele subtelniejszych, a nie mniej jednak skutecznych. I bez nich nie obejdzie się żadna żydowska parcelacja.

Gdy targi z sąsiednimi włościanami idą opornie, spekulanci sprowadza przedstawionych kupców. Przyjeżdżają niby to włościanie z dalszych okolic, oglądają grunta, o coś się z żydem spierają zachowują jednak milczenie wobec miejscowych ludzi. Ci, zaintrygowani, starają się koniecznie dojść prawdy. Wreszcie, przybysze dają się niby wyciągnąć na zeznania, opowiadając, że przybyli targować ziemię, że dają tyle a tyle, (oczywiście więcej niż ofiarowują miejscowi włościanie), że jednak żyd chce od nich więcej, lecz boją się, by ich miejscowi nie ubiegli, etc. Naturalnie, zastraszeni obcą konkurencją chłopci miękną zazwyczaj w swym uporze i targ z nimi idzie o wiele łatwiej.

Wprowadzając włościan w fizyczne posiadanie zadatkowanych gruntów, czyni się to bez ścisłego pomiaru. Targ zaś prowadzi się o cenę całej parceli, którą włościanin chce nabyć. Przypuśćmy, została ona ugodzoną na 3.000 K. Przy spisaniu punktacji oświadcza żyd, że parcela ta zawiera 2 morgi. Cena zaś będzie opiewać: 1500 K za morg. Gdy wszakże nabywca już się zagospodarował i zbliża się termin spisania kontraktu, zjeżdża geometra dla przeprowadzenia ścisłych pomiarów. Wtedy okazuje się, że rzeczona parcela ma nie dwa ale 2,5 morgi. I chłop musi 750 koron więcej zapłacić, niżli pierwotnie się był umówił.

Lecz tu i ówdzie znajdują się już włościanie na tem podejściu; żądają więc, by im odrazu grunta pomierzono. Wszakże i na to jest rada. Żyd przywozi „swojego“ geometrę. Ale z czasem wychodzi na jaw, że to nie był prawdziwy geometra i źle zrobił pomiary. A przy istotnym pomiarze okazuje się, że każdy z nabywców ma do płacenia za większą ilość morgów czy sążni niżli było pierwotnie mówiono.

Inną znów razą, targując się z włościaninem o cenę, spekulanci pozornie ustępują, niby to godzi się na ofiarowane mu przez tego ostatniego warunki, lecz dodaje zastrzeżenie, że gdy nabywca przekona się jak znakomity grunt nabył, to sam da więcej. Oczywiście umowa jest tu tylko ustna. Gdy wszakże przychodzi do spisania kontraktu, żyd żąda wyższej ceny, powołując się na świadków, którzy stwierdzą, że gospodarz zgodził się zapłacić wymaganą przez handlarza cenę, gdy jeno grunt okaże się dobry, a widocznie nabywca uznał go za dobry, gdy przy nim pozostał. Pod groźbą procesu, zastraszony owymi świadkami, włościanin ustępuje.

A wieleż to nadużyć dzieje się przy obliczaniu procentów od niedopłaconej reszty sumy kupna, lub przy prolongowaniu weksli, które chłop daje żydowi na zabezpieczenie tej reszty.

Bo i to się u nas coraz częściej dziś dzieje, że zamiast intabulować swą pretensję za odsprzedany włościaninowi grunt, handlarz bierze odeń weksel. A włościanin chętnie się na to godzi, raz, że wogóle nie lubi formalności prawnych, a więcej jeszcze przez właściwą sobie ambycję. Na co ma kto wiedzieć, wiele zapłacił on gotówką, a wiele dłużny żydowi pozostał. Więc podpisuje weksel — i naturalnie jest już w zupełnej od spekulanta zależności.

Wogóle bowiem chłop nasz jest zgoła niemal bezbronny wobec wszelkich tego rodzaju matactw, a to ponieważ z reguły obejmuje on grunt bez kontraktu, po złożeniu minimalnego zadatku. Im zaś większe oszustwo jest planowane, tem dłużej spekulanci zwleka ze sporządzeniem kontraktów, tymczasem zaś wyciąga częściami jak można najwięcej od włościan na rachunek ceny kupna. Bo przez tę pracę, którą włościanin w nabyty grunt włożył, i przez te pieniądze, które już zapłacił, staje się on jakoby glebae adscriptus, porzucić gruntu nie może pod groźbą ruiny; gdy jednak

objął go bez kontraktu na zasadzie ustnej tylko i niejasno sformułowanej umowy, więc jest całkowicie zdany na łaskę i nie łaskę spekulanta.

Byle tylko dostać chłopa w swoje ręce, byle go skusić na wzięcie ziemi na kredyt bez kontraktu, bez spisania nawet prywatnie umowy, a nie trudno już go będzie wyzyskać.

To też spekulant nie przebiera w środkach po temu. Naganiacze jego naganają chłopa wszędzie, literalnie o każdej porze dnia i nocy, i jeśli chłop jest twardy, to buntują przeciw niemu żonę lub dzieci, kaptując ich dla swych celów poczęstunkami. Najchętniej jednak oczywista prowadzą swą agitację w karczmie, gdy wódka krytycyzm chłopa osłabi.

Bywały wypadki rozparcelowania w jedną noc przy pomocy wódki całego na sprzedaż wystawionego obszaru. Fakt taki opisuje we wspomnianym artykule p. Wiącek:

„Przed pięciu laty p. Stanisław Dolański, w Baranowie, właściciel pięciu wielkich folwarków posiadał 17 morg. roli w środku wielkiego pastwiska w gminie Sucherzów, do których prowadziła droga przez pastwisko. P. Dolański nie chcąc gminie źle życzyć, zawiadomił radę gminną, aby tę rolę kupiła na rzecz gminy i do pastwiska włączyła, za kwotę po 1000 K za morg. Radni radzili długo i uchwalili, że nie kupią, że nie warta ta rola takiej kwoty. P. Dolański nie zraził się, cenę morgi zniżył na 800 K ale i tak radni nie chcieli kupić. P. Dolański poprosił więc ks. Marcina Zuziaka, proboszcza w Baranowie, aby ten zachęcił radę gminną i o ile możliwości objaśnił o korzyściach kupna, bo nie życzy sobie żydom sprzedawać; nareszcie radził że jeżeli gmina nie chce na rachunek swój kupić, to niech pojedynczy członkowie gminy kupią z wolnej ręki. Ks. M. Zuziak nie mógł nic zrobić z radą ani członkami gminy, prosił więc piszącego, aby ludowi jasno rzecz wytłumaczył; piszący zajął się gorąco tą sprawą — ale wszystko nadaremno, włościanie nie chcieli korzystać z bezinteresownych rad. Dopiero po roku próby p. Dolański, wyczerpawszy wszelkie środki zachęty, zmuszonym był sprzedać te 17 morg. roli Salamonowi Kornowi, żydowi w Tarnobrzegu. Ten rozparcelował już sam kilkanaście folwarków, zna więc dobrze środki przemawiające do ludu. Zaraz wysłał on do wsi Suchorzewa swoich faktorów, którzy, porozumiewszy się z miejscowym szynkarzem, zwołali do chaty jednego gospodarza sobie przychylnego wszystkich gospodarzy ze wsi na wieczór, kazali przynieść 50 litrów piwa, garniec wódki i dali pić wszystkim zebrany. Do rozgrzanych ludzi zaczęli przemawiać i zachęcać, że ta ziemia najlepsza, wyborna, że wszystko się rodzi, a ci fachowi rolnicy słuchali handlarzy uważnie przytakując — bo z ust kupców dowiedzieli się o jakości i wartości ziemi. Nareszcie powiedzieli faktorzy, że na tę ziemię mają dużo kupców z innych wiosek, że dają im po 1200 K za morg, że oni obcych nie chcą, ale życzą swoim i dlatego najpierw ogłaszają w tej gminie i temu sprzedadzą, kto pierwszy się zgłosi.

Po tych przekonaniach zgłosiło się kupców aż za wiele, każdy chciał kupić i pogodzili po 1400 K za morg. Kto nie miał zadatku, to do rana już kupcom nie został, bo inni pożyczali u siebie po 10 koron i zadatki dawali. Wielu było takich, którzy się prosili o ziemię i faktorom dawali kolendy, przynosili kury, jaja, gęsi, jeden dał nawet cielę. W ten sposób sprzedali żydzi morg roli po 1400—1500 koron przez jedną noc, gdy właściciel Dolański za rok nie mógł sprzedać po 800 K morga“.

Spekulacja ta pracuje oczywiście przede wszystkim w kierunku parcelacji sąsiedzkiej. Przy niej bowiem, jak to już poprzednio wykazaliśmy, dają się osiągnąć o wiele wyższe ceny.

Wszakże nie wszędzie jest to możliwe. Są okolice, w których własność tabularną stanowią wyłącznie niemal ladyfundya nie nadające się do parcelacji. Lecz

jeśli tylko włościanie tamtejsi mają nieco z zarobków postronnych uzbieranej gotówki, a gruntu nie wiele, jak to widzimy w pow. tarnobrzesckim, spekulacya nie pomija ich, jeno rozwija żywą działalność kolonizacyjną, czerpiąc z miejscowej ludności osadników dla parcelacyi w dalszych stronach, a jeśli można oczywiście i w okolicy.

Chociaż bowiem od osadnika nie wydobędzie się tej ceny co od adjacenta, to za to można na tym ostatnim zarobić podwójnie, raz sprzedając mu grunt, po drugie kupując odeń dawną jego osadę.

Ze spekulacyjną parcelacją osadniczą łączy się więc jeszcze handel osadami włościańskimi. I handel ten przejawia znów te wszystkie niedomagania, jakie charakteryzują wogóle handlowe u nas stosunki włościan do żydów na rynku ziemi.

Widzieliśmy w tarnobrzesckim osadę kolonistów, którzy się od roku już pobudowali, żaden z nich nie zapłacił jednak więcej nad czwartą część ceny kupna i żaden nie miał jeszcze kontraktu. Większość zrobiła ustne tylko umowy. Żaden też z nich nie zawarł kontraktu sprzedaży dawnej swej osady, tymczasem zaś żyd odsprzedał je już od dawna, rozparcelowawszy między sąsiednich włościan. Koloniści kupili wprawdzie więcej ziemi, niżli mieli poprzednio, przeważnie jednak szczerze piaski, płacąc za nie po 1000 K za morg. W ubiegłym roku suszy oczywiście na piaskach tych nie się nie urodziło. By spłacić należne jeszcze żydowi sumy wybiera się znaczna część gospodarzy do Ameryki, dwóch zaś opuściło już swe osady.

Zdarzy się wprawdzie niekiedy, że sprytny chłop, związawszy się z żydami, robi przy ich pomocy majątek. Znamy takiego, co w ciągu lat pięciu przeniósłszy się już na ósmą kolonię, dorobił się z 6 morgów średniego gruntu 22 morgi dobrej i nieobdłużonej prawie wcale ziemi. Ale to są wyjątkowe wypadki. O wiele częściej widzimy, że chłop, który się w ręce spekulanta dostał, staje się na całe życie jego parobkiem. Ledwo nadmierną pracą i oszczędnością zdołał on uwolnić się z większej części długu swego, już go żyd ciągnie na nowy interes, proponując, czy to większe gdzie indziej gospodarstwo, czy też lepsze, czy też wreszcie kusząc go jakimś odstępem, które jednak zazwyczaj ledwo sięga wartości poczynionych wkładów. Więc też wśród osadników parcelacyjnych mnoży się u nas coraz więcej typ wólczegów, z kolonii na kolonię się przenoszących, nieraz parokrotnie z zachodu na wschód wędrujących i odwrotnie, ku tym większym spekulacyi zyskom.

Sfery stojące w bliskich z parcelacyjnymi interesami stosunkach starają się rozpowszechnić zdanie, że nadmiernie wysokie ceny ziemi to naturalny u nas skutek znacznych bardzo zarobków emigracyjnych, że chłop nasz kupuje ziemię tak drogo, ponieważ ma nadmiar gotówki, którą chce ulokować w ziemi, a podaż tej ziemi jest zbyt małą.

Trudno o sąd bardziej sprzeczny z rzeczywistością.

Przyjęła go jednak część publicystyki naszej — wprawdzie nie roszcżąca pretensyi do naukowej powagi — widząc jakoby jego potwierdzenie w zestawieniu tych dwóch faktów, że rosną wciąż sumy przysyłane przez amerykańskich wychodźców, a jednocześnie ceny ziemi idą w górę.

Głębiej jednak w rzecz wniknąwszy, widzimy, że jeśli między faktami tymi zachodzi silniejszy jaki stosunek przyczynowy, to raczej ten, że chłop w braku gotówki jedzie szukać jej do Ameryki, a nie ten, by mając nadmiar zarobionych za oceanem pieniędzy, lekkomyślnie nadmierne za ziemię ceny dawał. Bo nie chłop szuka spekulanta, któryby mu ziemię sprzedał, lecz spekulant chłopą, któryby odeń ziemię kupił — i to przeważnie na kredyt. A zresztą sam już ten fakt, że z emigracyi amerykańskiej wpływa do kraju kilka milionów koron rocznie, gdy tymczasem parceluje się u nas w ostatnich latach co roku przynajmniej za 30 do 50 milionów koron, wskazuje aż nadto dowodnie, że żadną miarą nie można o nadmiarze chłopskich oszczędności w stosunku do podaży ziemi mówić, lecz odwrotnie o braku u chłopców gotówki na cele parcelacyjne.

Więc nadmierne ceny, jakie włościanie za ziemię płać — to skutek spekulacyi, która korzysta z tego właśnie, że włościanom brak gotówki w stosunku do ich pożądanja ziemi.

Opanowana przez spekulacyę parcelacya ma dziś u nas wszelkie znamiona lichwy i prowadzi do nadmiernego obdłużenia drobnej włościańskiej własności ziemskiej.

A przytem paczy ona zupełnie naturalny układ zapotrzebowania ziemi, nadając mu zupełnie sztuczny charakter.

W normalnych warunkach zapotrzebowanie na wszelkie dobro wychodzi od tych, którzy posiadają wystarczającą dla nabycia go siłę pokupną.

Kogo stać za ledwie na opędzenie niezbędnych potrzeb życiowych, ten nie wchodzi w rachubę przy kształtowaniu się zapotrzebowania na klejnoty, dzieła sztuki i t. p., mimo, że gdyby mógł, chętnie by je nabył.

Jeśli jednak zgłosi się doń lichwiarz, który mu ofiaruje dobra te na kredyt, to nie jeden, choć go nie stać, wejdzie w lichwiarski dług, próżności swej dogadzając.

Lecz stworzone w ten sposób zapotrzebowanie jest na wskroś sztuczne i w konsekwencyach swych zawsze musi być szkodliwe.

Tymczasem — jak to już wyłożyliśmy — nie inaczej się właśnie dzieje u nas w zakresie parcelacyjnego handlu ziemią.

Spekulant, operując zręcznie kredytem, zwiększa sztucznie zapotrzebowanie na ziemię i forytuje przedewszystkiem zapotrzebowanie na drobne kawałki, bo przez to podnoszą się silniej ceny gruntu.

Rezultatem tego zaś jest ta dewastacya warsztatów rolniczej naszej pracy, którą już poznaliśmy.

Parcelacya ma swe głębokie przyczyny historyczno-ekonomiczne. Jest ona konieczną reakcyą przeciwko podstawowym agrarnego naszego ustroju niedomaganiom, mającym punkt swej ciężkości w zupełnym niemal u nas braku średnich przedsiębiorstw rolnych, któreby pożądanym łącznikiem między drobnymi włościańskimi, a większemi folwarcznemi gospodarstwami stanowiły.

Jest to jednak reakcyja nieświadoma, będąca raczej skutkiem wynikającego z istniejących stosunków posiadania układu zaofiarowania i zapotrzebowania ziemi, niżeli celowem warstw zainteresowanych dążeniem.

Mimo to jednak może ona w odpowiednich warunkach nieść z sobą istotną sanacyę tych wad, w podstawach naszego życia wiejskiego tkwiących, które ją wywołały, może więc być choć nieświadomą, nie mniej przeto celową reakcyą.

W takim razie społeczeństwo, względnie kierownicze jego organy muszą zadać sobie tylko pytanie, czy korzyści parcelacyi nie są czasami przez znaczne jakies skądinąd straty okupywane; a jeśli się to okaże prawdą, starać się już to o łagodzenie strat tych, już też o spotęgowanie rzeczonych korzyści, by stosunek tych ostatnich do pierwszych był możliwie dla przyszłości narodu pożądanym.

Tak się mniej więcej przedstawia dziś kwestya parcelacyi w Królestwie i Poznańskiem.

Lecz u nas w Galicyi, gdzie ruch parcelacyjny został całkowicie opanowanym przez spekulacyę, stoimy wobec zjawiska, w ostatecznym swym rezultacie niewątpliwie ujemnego.

*Tak jak się dziś ona ukształtowała u nas, parcelacya zamiast łagodzić zbyt silne kontrasty w układzie przedsiębiorstw i posiadłości rolnych, kontrasty te tylko pogłębia. Nie*

*niesie ona u nas poprawy tych zasadniczych niedomagań naszego ustroju agrarnego, przeciwko którym stanowi reakcyę, lecz przeciwnie potęguje je jeszcze.*

Jak to już bowiem wiemy, parcelacya a) jest u nas przeważnie całkowitą, b) połowę przeszło parcelowanej ziemi oddaje w ręce osad karłowych, c) podnosi ceny ziemi powyżej wszelkiej gospodarczo uprawnionej normy.

Gdy jednak jest ona przeważnie całkowitą — więc nie tworzy ona u nas mniejszych przedsiębiorstw folwarcznych, któreby się charakterem swym do większych gospodarstw kmiecych zbliżały i pośrednie między temi ostatniemi, a większymi folwarkami ogniwo stanowiły, lecz przeciwnie, dążąc do całkowitego zniszczenia drobnej i średniej własności folwarcznej, podnosi jeszcze przeciętny wielkiej własności ziemskiej rozmiar oddalając ją tem bardziej od drobnej, włościańskiej.

A jeśli na razie i okroi tylko rozmiary pewnej ilości folwarków, które część jeno gruntów swych rozparcelowały, to, podnosząc jednocześnie nadmiernie cenę ziemi do normy uniemożliwiającej zgoła oprocentowanie zakładowego w przedsiębiorstwie rolniczym kapitału, a sprowadzającej natomiast nadmierne obdłużenie większej własności przy działach rodzinnych, na zasadzie zbyt wygórowanego szacunku majątków dokonanych, skazuje je tem samem w niedalekiej przyszłości na zagładę. Pozostawia je więc tylko chwilowo przy życiu, bynajmniej ze zniszczenia ich nie rezygnując.

Z drugiej strony, oddając parcelowaną ziemię przeważnie w ręce osad karłowych, nie przyczynia się niemal wcale u nas parcelacya do wzmocnienia własności włościańskiej. A jeśli i tworzy na razie pewną, choć co prawda minimalną ilość większych gospodarstw kmiecych, względnie pomaga w niejakiem stopniu osadom karłowym do zdobycia warunków samodzielnego gospodarczego bytu, to — podkreślamy to z całym naciskiem — jest to chwilowy tylko rezultat, w dalszym zaś rezultacie prowadzi do tem gorszego tylko rozdrobnienia własności chłopskiej. Wobec zbyt wygórowanej bowiem przez spekulacyę parcelacyjną ceny ziemi spłacanie roduństwa jest zgoła niemożliwem, nietylko dla mniej zamożnych w ziemię włościan, lecz i dla kilkudziesięcio-morgowych kmieci.

Więc zwiększone nieco dzięki parcelacyi osady, wskutek tego właśnie, że zbyt drogo wzrost ten swój okupiły, skazane są fatalnie w niedługiej przyszłości na podział; a przytem i te większe gospodarstwa kmieci, które do niedawna jeszcze opierały się jako tako rozdrobnieniu, muszą mu dziś już nieodwołalnie ulegć.

W obecnym swym stanie parcelacya prowadzi u nas z konieczności rzeczy do większego jeszcze pogłębienia rozdziału między własnością włościańską, której rozdrobnienie potęguje, a wielką własnością folwarczną, której niższe kategorie całkowicie niszczy. Jeśli tak dalej pójdzie, za lat niespełna 40 będziemy mieli w kraju z jednej strony same niemal tylko latyfundiya, z drugiej przeważnie karłowe osady pół-proletaryuszów rolnych.

I rezultat ten, niewątpliwie z ogólnie społecznego punktu widzenia wysoce niepożądany, osiągamy za cenę znacznych strat ekonomicznych.

Boć niezaprzeczenie jest to uszczupleniem majątku narodowego, gdy wskutek parcelacyi idą w ruinę znacznym kosztem wystawione zabudowania folwarcze, urządzenia maszynowe, a niekiedy nawet i zakłady przemysłowe w rodzaju gorzelnii.

Niemniej jasną jest też wynikająca stąd strata, że, jak to już poprzednio skonstatowaliśmy, przeszło 50% parcelowanej ziemi, przechodząc na własność pół-proletaryuszy, obniża się w swej kulturze, gdy natomiast z dawnych pól włościańskich zyskuje pod względem uprawy, wskutek dokonanych parcelacyi sąsiedzkich, nie większy nad 20% rozparcelowanych gruntów obszar. Wobec 50 przeszło tysięcy rozparcelowanych w 1904 r. morgów obniżyła się więc ubiegłego roku produkcya na 15

tysiącach morgów. Czy można się wobec tego dziwić, że, jak wykazują sprawozdania krakowskiego Towarzystwa rolniczego, zmniejsza się od szeregu lat na gruntach włościańskich produkcya przemy, koniczyny nasiennej, rzepaku na rzecz żyta i ziemniaków.

Stratą jest również owo zaniedbanie rolnictwa, które, jak zauważył prof. Milewski <sup>1)</sup>, charakteryzuje z reguły majątki właścicieli których przestał się troszczyć o produkcję, myśląc jeno o zrobieniu „interesu“ na parcelacyi. A liczba właścicieli tych zwiększa się z roku na rok. Świadczy o tem coraz szybszy wzrost dzierżaw parcelacyjnych. znamiennym będącym objawem szerzącej się wśród ziemiaństwa naszego apatyi rolniczej i zaniku instynktów wytwórczych pod wpływem jednostronnych kalkulacyi spekulacyjnych, widzących w ziemi jedynie obiekt pieniężnych interesów. Dzierżawy te zaś wedle dochodzeń krakowskiego Towarzystwa rolniczego <sup>2)</sup> objęły w 1904 r. 20% gruntów ornych należących do własności tabularnych Zachodniej Galicyi.

Wreszcie na rachunek ponoszonych przez społeczeństwo nasze kosztów parcelacyi policzyć też należy niepomierne te zyski spekulantów, które nieraz sięgają 100%, a najczęściej wynoszą 30% do 50% ceny sprzedażnej. Bo spekulant parcelacyjny, to zazwyczaj jednostka po za społeczeństwem stojąca i zyski jego nie zwiększają majątku narodowego, lecz przeciwnie. Gdy zaś rozparcelowano u nas w 1904 r. przeszło 50 tysięcy morgów w cenie 600 do 2000 koron za morg, zapłacony spekulantom podatek sięgał kilkunastu milionów.

Więc te straty, kosztem których odbywa się dziś u nas parcelacya, należy liczyć na dziesiątki milionów koron rocznie. Koszt to wielki i tem większy, że spada całym prawie ciężarem swym na włościan, na tę warstwę, która właśnie przez parcelację ma się stać główną naszego rolnictwa podstawą.

Społeczeństwo, dbałe o swą przyszłość ekonomiczną, nie może obojętnie patrzeć na dewastację swego majątku i wyzysk głównej swej klasy produkcyjnej przez pośredniczące w dokonywującej się przemianie stosunków własności elementy, choćby przemiana ta miała być społecznie nawet najkorzystniejszą.

Lecz u nas nie tylko zbyt wielkie są bieżące straty gospodarcze, kosztem których odbywa się ewolucya społecznego naszego ustroju agrarnego, więc też nietylko o złagodzenie strat tych chodzić musi. Zasadniczy kierunek, jaki przybrała dziś u nas parcelacya, jest również społecznie i ekonomicznie szkodliwy. Zadanie więc, które kraj ma do spełnienia, jest o wiele głębsze: zwrócić parcelację z obecnej jej drogi i nadać jej kierunek zgodny z niezbędnymi wymogami społeczno-gospodarczego postępu.

Sąd w tej mierze jest dziś już w naukowej naszej literaturze ustalony.

Z zupełną jednomyślnością zgadza się ona:

a) że parcelacya jest w istocie swej nieuniknioną przeciw wadliwemu układowi naszej własności ziemskiej reakcją, której powstrzymanie nie jest więc ani pożądanem, ani nawet możliwem,

b) że jednak ten kierunek, jaki dziś przybrała, jest z wielu względów ujemny, że więc dalsze trwanie przy liberalnem w stosunku do niej hasle „laissez faire, laissez passer“ — byłoby wysoce szkodliwe,

<sup>1)</sup> Ustawa parcelacyjna. Przegląd polski 1904.

<sup>2)</sup> Sprawozdanie c. k. Tow. rolniczego krakowskiego za rok 1904.

c) a zatem kraj ma pilny uregulowania jej obowiązek <sup>1)</sup>.

I niemniej jednomyślnie orzeka ona, że pierwszym ku temu warunkiem, by parcelacya mogła mieć dodatnie dla społeczeństwa rezultaty, jest, by tworzyła ona samodzielne i posiadające warunki gospodarczego postępu posiadłości włościańskie. Inaczej jest ona szkodliwą, zwiększa bowiem jeszcze to rozdrobnienie gospodarstw rolnych i ten przedział między wielką a drobną własnością, które ją wywołały i przeciwko którym w zasadzie się ona zwraca.

A w takim razie zadanie, jakie ma kraj wobec parcelacyi do spełnienia opiewać będzie:

1. Powstrzymanie spekulacyi i wywołanego przez nią nadmiernego zwrostu cen ziemi, oraz sztucznego niszczenia całej średniej własności folwarcznej bez względu na istotną jej gospodarczą żywotność.

2. Skierowanie parcelacyi ku tworzeniu możliwie największych gospodarstw włościańskich.

Rozpatrzmy teraz środki, któremi cel powyższy da się osiągnąć.

Spekulacya parcelacyjna popełnia liczne nadużycia, ma wybitne znamiona lichwy.

Niewątpliwie, nadużyciom tym dałoby się w znacznym stopniu zapobiedz na drodze karnej, nawet w ramach dzisiejszego ustawodawstwa.

Gdy w osiemdziesiątych latach ubiegłego wieku poczęła rozwijać się w Czechach i Dolnej Austrii spekulacya parcelacyjna gruntami włościańskimi, stłumiły ją zazwyczaj w zarodku energiczne wystąpienia przeciwko niej namiestnictw, które rozprządzeniem <sup>2)</sup> do starostw nakazały pilnie baczyć, by nikt nieuprawniony pośrednictwem parcelacyjnym się nie trudnił, względnie za bezprawne pośrednictwo pociągać spekulantów do odpowiedzialności, oraz ministerstwa sprawiedliwości, które poleciło sędziom i prokuratorom ścigać spekulantów za oszustwa, donosić władzom politycznym o stwierdzonych faktach bezprawnego pośrednictwa, a izbom adwokackim i notaryalnym o ubliżających godności ich stanu faktach udziału w spekulacyi parcelacyjnej adwokatów i notaryuszy <sup>3)</sup>, jako też ministerstwa finansów, które rozkazało wymierzać spekulantom możliwie najwyższy podatek zarobkowy.

Gdy jednak parcelacya sięgnęła dziś u nas tak głęboko do podstaw społeczno-narodowego naszego bytu, że główną sprężynę w społecznej naszej ekonomicznej ewolucyi stanowi nie sposób ograniczyć się wyłącznie do tłumienia najjaskrawszych na peryferyi jej ujawniających się nadużyć.

Więc nie o to tylko chodzi, by zapobiedz lichwie i oszustwom. Nie same bowiem tylko nadużycia spekulacyi są szkodliwe. Szkodliwym jest przede wszystkim to, że spekulacya opanowała u nas niepodzielnie ruch parcelacyjny, a wobec tego parcelacya przybrała kierunek korzystny wyłącznie dla spekulującego na pośrednictwie parcelacyjnym kapitalisty, a szkodliwy zarówno dla przyszłości krajowego rolnictwa, jak i dla kupujących dziś ziemię włościan.

<sup>1)</sup> Por. Milewski: Ustawa parcelacyjna. Przegląd polski, marzec 1904.

Jaworski: Parcelacya ze stanowiska prawnego 1904 r.

Makarewicz: Walka ze spekulacją parcelacyjną 1904 r.

Grabski: O parcelacyi. Przegląd polski. październik 1904 r.

Aleksander Dąbski: Obecny proces przemiany podziału własności ziemskiej w Galicji 1905 r.

<sup>2)</sup> Namiestnictwo Dolnej Austrii — 27 maja 1886 r. i 28 sierpnia 1886 r., namiestnictwo Czech — 11 sierpnia 1886 r.

<sup>3)</sup> Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 13 lutego 1887 r.

Chcąc więc nadać parcelacyi zgodny z dobrem publicznem charakter, należy przede wszystkim odebrać spekulacyi spoczywające w jej ręku kierownictwo ruchu parcelacyjnego.

Ku temu wszakże niezbędnem jest uczynić spekulanta zbędnym. Panuje on bowiem dziś na rynku parcelacyjnym dla tego poprostu, że się bez niego ani ofiarująca, ani pożądana strona obejść nie może, że jest im obu niezbędnym. Póki więc będzie nadal tak jak dziś niezbędnym, panowanie jego trwać będzie.

Jak to już poprzednio powiedzieliśmy rozwinęła się u nas tak silnie spekulacya parcelacyjna, wbrew temu, co widzimy w Królestwie i Poznańskiem, ponieważ:

1. włościanie nie mają dość gotówki, parcelujący zaś folwark właściciel choćby i godził się poczekać z pewną częścią ceny kupna, póki włościanie nie uzyskają pożyczki na hipotekę nowo nabytych gruntów, by mogli go ostatecznie spłacić, to przecież jednak musi dostać odrazu gotówką chociaż tyle, żeby był w stanie uwolnić parcelowany obszar z pod ciężających na nim długów hipotecznych;

2. układy toczone z każdym z osobna z licznych nabywców zbyt długo się ciągną dla właściciela, który zazwyczaj, jeśli się z własnej inicjatywy bierze do parcelacyi, to widocznie jest istotnie w krytycznym położeniu i potrzebuje szybko pieniędzy.

Chcąc więc uczynić spekulanta zbędnym, koniecznem jest:

1. zapewnić włościanom kredyt parcelacyjny i dogodniejszy i korzystniejszy od udzielanego im przez spekulanta, oraz w takiej formie, by umożliwiał im kupowanie ziemi z pierwszej ręki t. j. bezpośrednio od większych przedsiębiorców rolnych.

2. zorganizować rynek parcelacyjny tak, by pożądaną ziemi włościanie mogli wchodzić w bezpośrednie stosunki z mającym ją na sprzedaż większym przedsiębiorcą rolnym, a mimo to ten ostatni nie musiał detaliczną sprzedażą ziemi się trudnić, lecz mógł ją odrazu w większych kompleksach sprzedawać.

Czy jednak rzeczywiście włościanom brak dziś potrzebnej dla parcelacyjnego kupna ziemi gotówki, czy raczej nie dla tego tylko nabywają ją oni przeważnie od pośrednika-spekulanta, a nie z pierwszej ręki, że spekulant pomija na razie wszelkie formalności prawne, których włościanin nasz tak bardzo nie lubi. Przecież według sprawozdań wszystkich instytucyi, trudniących się u nas parcelacją, włościanie płacą najczęściej połowę ceny kupna gotówką, a dla zapłacenia reszty znajdują zawsze kredyt hipoteczny już to w Banku krajowym, już też w powiatowych kasach oszczędności, czy w miejscowych związkach kredytowych. Jeśli by zaś im kredytu tego nie starczyło, mogą dostać osobiste jeszcze pożyczki w kasach Reiffeisenowskich i t. d.

Cóż, kiedy fakty co innego mówią!

Oto jeden z wielu przykładów:

Właściciel folwarku w Koćmierzowie pod Tarnobrzegiem, zmuszony do sprzedania majątku, zwrócił się do włościan swej gminy z propozycją parcelacyi. Włościanie, którym istotnie brak ziemi, — rzadko który z nich miał bowiem 4 morgi, — a którzy mieli nieco zaoszczędzonych pieniędzy z zarobków w Prusach, na flisie, oraz przy robotach ziemnych nad Wisłą, związali się natychmiast w spółkę i ugodzili się szybko o kupno folwarku, tem bardziej, że właściciel jego żądał umiarkowanej stosunkowo ceny niespełna po 600 koron za morg.

Mimo jednak chęci zaciągnięcia pożyczki na własne grunta a nawet na pastwisko gminne nie mogli uzyskać potrzebnej gotówki dla kupna i właściciel folwarku musiał wbrew swym życzeniom sprzedać majątek żydowi. Żyd zaś rozsprzedał go włościanom po 1200 do 2000 koron za morg.

I istotnie głębsze zastanowienie przekonywa nas, że ani nie mają włościanie tyle gotówki, wiele na pierwszy rzut oka zdają się wykazywać sprawozdania naszych parcelacyjnych instytucji, ani też nie mogą skutecznie brakowi temu zaradzić obecne instytucje kredytowe.

Nasamprzód bowiem trzeba przecież zdać sobie z tego sprawę, że dokonywane przez publiczne instytucje nasze parcelacje nie są typowemi, lecz, że to są parcelacje najlepsze. Ale, co ważniejsza, cyfry rzeczonych sprawozdań nie tu o faktycznym stanie rzeczy nie mówią. Są to bowiem czysto rachunkowe liczby. Instytucja zwie kredytem tę część ceny kupna, którą pozostawia na hipotecę odprzedanej części. Jaką zaś drogą doszła ona do uzyskania reszty, czy ją zapłacił nabywca odrazu przy wchodzeniu w fizyczne posiadanie gruntu, czy też dopiero przy kontrakcie, czy też przez lat parę później częściami ją spłacał, aż póki nie uiscił tyle, że instytucja uznała już za możliwe wyrobić dlań odrębny wykaz hipoteczny, czy też wreszcie dał tylko zobowiązanie zapłacenia do paru lat odpowiedniej części gotówką, lecz ani jej jeszcze nie zapłacił, ani też wobec tego nie został dlań jeszcze wykaz hipoteczny sporządzony, — to wszystko zwie się sprzedażą za gotówkę. Tem mniej oczywista troszczy się o to instytucja, skąd włościanin bierze pieniądze, które jej płaci, czy z zarobku, czy z uzyskanej na dawny swój grunt pożyczki, czy choćby z pożyczek wekslowych.

Tą drogą dochodzi Bank parcelacyjny do ogłaszania w swem sprawozdaniu, iż nabywający grunta włościanie płacą gotówką 65% do 97.6% ceny kupna.

Jak zaś w rzeczywistości sprawa się ta w tymże Banku parcelacyjnym przedstawia, wskazują następujące z ksiąg jego wynotowane cyfry:

W Korzuchowie zapłacili włościanie do czasu zawarcia kontraktu 96 tysięcy koron, pozostali dłużni 133 tysięcy.

W Załężu zapłacili włościanie do czasu zawarcia kontraktu w grudniu 1902 r. 31 tysięcy, zostało 80 tysięcy; na konto długu tego uisčili do 31/VIII 1903 r. 21 tysięcy, do 19/IX 1903 r. — 24 tysięcy, do 12/X 1903 r. — 34 tysięcy, do 31/XII 1903 r. — 37 tysięcy, do 31/XII 1904 r. — 39 tysięcy, pozostali więc jeszcze po 31/XII 1904 \*dłużni 41 tysięcy.

W Chojniku do zawarcia kontraktu zapłacili włościanie 48 tys., pozostali dłużni 56 tys.

W Ołpinach wpłacili włościanie do zawarcia kontraktów (najpóźniejsze datują z 23 września 1903 r.) — 19 tysięcy koron, pozostali dłużni 68 tysięcy. Na konto długu tego zapłacili do 31 grudnia 1904 r. — 25 tys. zaciągnawszy 30 tysięcy pożyczki w Kasie Oszczędności jasielskiej. Mimo więc tej pomocy pozostali nadal jeszcze po 31 grudnia 1904 r. dłużni 43 tysięcy.

W Żarnowcu zapłacili parcelanci do zawarcia kontraktów 21 tysięcy koron, pozostali winni 120 tysięcy.

A oto parę przykładów wyjętych z ksiąg Towarzystwa pomocy obywatelskiej, które, mimo, że z zasady o wiele ostrożniej od Banku parcelacyjnego parceluje, niemniej musiało zawierać interesa w rodzaju następujących:

W Czulicach parcelanci zapłacili do zawarcia kontraktu 22 tysiące koron, zostali winni 75 tysięcy, które spłacili zaciągniętą na dawne i nowo nabyte grunta pożyczką hipoteczną.

W Zakliczynie parcelanci zapłacili do zawarcia kontraktów niecałe 10 tysięcy, zostali winni 25 tysięcy.

I temu brakowi gotówki u parcelantów, który tak wyraźnie z cyfr powyższych wynika, nie są żadną miarą w stanie zaradzić skutecznie obecne instytucje kredytowe.

Kredyt hipoteczny Banku Krajowego jest wogóle za mały, nie mówiąc już o tem, że zbyt skomplikowanem jest uzyskanie go. Bank Krajowy udziela bowiem pożyczek do połowy wartości ziemi. I wartość tę szacuje oględnie. W rzeczywistości więc daje on włościanom kredyt nie większy nad  $\frac{1}{3}$  ceny, którą za kupowane przy parcelacyi gżunta płacą. Tymczasem rzadko kiedy mają oni gotówki więcej nad 30% ceny kupna.

Wyższe już pożyczki dają powiatowe Kasy oszczędności. Jak to wynika z odpowiedzi na rozpisaną obecnie przez Wydział krajowy ankietę, przeważnie udzielają one pożyczek hipotecznych do  $\frac{3}{4}$  wartości gruntu, szacowanej przytem nie na podstawie dochodów gospodarstwa, jak to czyni Bank Krajowy, lecz wedle istniejących w danej miejscowości cen ziemi; wprawdzie szacunek ten musi być oczywiście, wobec szalonego wzrostu cen tych, prowadzonym ostrożnie, zazwyczaj więc udzielona pożyczka wynosi nie więcej nad połowę faktycznej ceny kupna. Przecież i przy tej wysokości mógłby on już znaczną bardzo przy parcelacyi odegrać rolę.

Tymczasem jednak, jak nas o tem rzeczona ankietą przekonywa, włościanie, korzystający na ogół chętnie z hipotecznego kredytu powiatowych Kas oszczędności, specjalnie przy parcelacyi nader rzadko się doń uciekają. Trzy czwarte istniejących Kas oszczędności nie udzielało wcale pożyczek parcelacyjnych, ponieważ parcelanci nie zwracali się do nich o kredyt, chociaż nieraz w odnośnym powiecie, jak n. p. tarnowskim, spekulacya parcelacyjna szerokie zatoczyła kręgi.

Ale bo wszelki wogóle dotychczas przez instytucye nasze udzielany włościanom kredyt hipoteczny z formy swej nie odpowiada potrzebom parcelantów.

Jest to kredyt dla właścicieli ziemi, a nie dla jej nabywców. Parcelant zaś to nabywca dopiero, a nie właściciel.

Potrzeba mu pożyczki nie wtedy, gdy już hipoteczny wykaz własności swej posiada, lecz zanim go uzyska, po to, by właśnie mógł go uzyskać i wogóle nabyć ziemię, której przecież jeszcze nie posiada.

Taki kredyt parcelacyjny daje włościanom rosyjski bank włościański — kredyt dla nabycia ziemi, a nie na nabytą ziemię. Takież kredyt dają naszym włościanom pośrednictwem parcelacyjnem trudniące się instytucye. Ale przede-wszystkiem dają go im u nas spekulanci.

Chcąc więc uczynić spekulanta zbędnym, musi kraj sam dostarczyć włościanom, tak jak to czyni już od 12 lat Rosya, owego kredytu parcelacyjnego, który dziś daje im tylko pośrednik.

Wprawdzie kredyt ten będą dawać w pewnym stopniu włości rentowe.

Lecz przede-wszystkiem, i co najważniejsze, nie sposób ludzić się, by włości rentowe zdołały kiedykolwiek objąć cały ruch parcelacyjny. Z włości rentowych będzie korzystać nieznaczny tylko stosunkowo procent parcelantów. Tak się dzieje w Prusach, gdzie przecież włościanin ma nieskończenie więcej, niż u nas zaufania do władz rządowych i chętniej się ich kontroli poddaje, nie mówiąc już o znacznie większem wyrobieniu gospodarzem.

Skąd więc miałoby u nas być w tym względzie lepiej, gdzie chłop ma na ogół tak prymitywne pojęcie kredytu, że z reguły przedkłada on kredyt osobisty nad hipoteczny, a krótkoterminowy nad długoterminowy, gdzie woli on dług wekslowy nad amortyzacyjną pożyczkę hipoteczną na lat 40 — która mu się zamachem na jego prawa własności być wydaje, bo go w swobodnem dzieleniu, odpisywaniu, odprzedawaniu i t. d. ziemi do końca niemal życia krępuje. To też najchętniej biorą u nas włościanie pożyczki hipoteczne na krótkie jeno terminy 10, 15, a rzadko już 20 lat. Jeszcze zaś chętniej korzystają, jeśli tylko się mu go

w pożądanej wysokości daje, jak to czyni Bocheńska Kasa oszczędność, z kredytu wekslowego. Jeżeli 10% parcelantów zechce nabywać włości rentowe, będzie to już bardzo wiele. A i to będzie wtedy tylko, jeśli nie zbraknie poważnej zachęty ze strony wpływających na kształtowanie się opinii wiejskiej czynników.

Przy tem zaś nie jest to bynajmniej naczelnem zadaniem włości rentowych — tworzyć kredyt parcelacyjny. Nie po to je powołał kraj do życia, żeby unormować ruch parcelacyjny, lecz:

1. Dla powstrzymania dzielenia się istniejących już gospodarstw; — a że chce od dzielenia tego chronić wszelkie nad 3 hektary mające ziemi osady, więc oznaczył rozmiar włości rentowych poczynając od 3 hektarów;

2. Dla wytworzenia liczniejszych, niż je dziś mamy, gospodarstw kmiecych, czyli wielko-włóściańskich, sięgających do 60 hektarów; — i dla tego uznał za stosowne tworzyć włości rentowe także i z powstających przy parcelacji nowych posiadłości włóściańskich, a nie tylko z istniejących już gospodarstw.

Korzystać teraz z tego, że włości rentowe mogą między innymi funkcjonować i jako kredyt parcelacyjny, oraz, że można tworzyć je z gospodarstw już 3 hektarowych, po to by użyć je przede wszystkim jako kredytu parcelacyjnego dla wytworzenia sześciomorgowych i mało co po nad to większych osad — byłoby nie tylko zgola wykrętną interpretacją woli prawodawcy, lecz co gorsza zwichnęłoby tę działalność włości rentowych, do których zostały one w rzeczywistości powołane.

Cel ich jest inny, niż unormowanie kredytu parcelacyjnego i nie mniej od tego ostatniego doniosły.

Mogą i powinny one przy normowaniu w ogóle ruchu parcelacyjnego odegrać wielką rolę — wytwarzania wielkiej własności kmiecej, która bez ich pomocy by nie powstała, a której brak tak silnie daje się nam odczuwać; lecz właśnie dla tego nie ma się prawa odrywać ich od tego zadania, by przeobrazić je w ogólną instytucję kredytu parcelacyjnego.

Zresztą, jak to już wykazaliśmy, włości rentowe zastąpić kredytu takiego nie mogą, bo ledwo drobną część parcelacji objąć będą w stanie.

Więc mimo włości rentowych kwestya kredytu parcelacyjnego nie jest bynajmniej rozwiązana. Lecz może wystarczyłoby ku temu poprostu poprzeć wydatniej istniejące już dziś u nas instytucje parcelacyjne, jak n. p. Bank parcelacyjny. Te instytucje te dają włościom istotny kredyt parcelacyjny. Czyżby więc nie było najodpowiedniej dać im jeno środki szerszego niż dotychczas działania — by sprawę kredytu parcelacyjnego zadawalniająco rozwiązać.

Myśl to niewątpliwie ponętna. Bo nęci zawsze iść po linii najlżejszego oporu.

Lecz o to tu przecież właśnie chodzi, by wytworzyć bezpośredni stosunek włości z większymi przedsiębiorstwami rolnymi na rynku ziemi. Bo pamiętajmy, parcelacja wtedy tylko może być zdrową, gdy inicjatywa do niej wychodzi od bezpośrednio zainteresowanych stron, i od obu w równej mierze.

Uzależnienie jej od interesów pośrednika, choćby najlepszymi ożywionego chęciami, musi ją z konieczności rzeczy paczyć.

Jak dalece jest to prawdą, świadczy o tem ten nader znamieny fakt, że Bank parcelacyjny, mimo swych niewątpliwie szczerych dla interesów włóściańskich sympatyj, ponieważ bezpośrednim swym celem ma pośrednictwo parcelacyjne — sprzedaje ziemię włościom znacznie drożej niż Towarzystwo wzajemnej pomocy obywatelskiej, które interesy jednej tylko, mianowicie sprzedającej strony reprezentuje, lecz niema celem wyłącznie parcelacji.

I nie dziwnego. Każdy, choćby najuczciwszy prywatny pośrednik, musi dbać w piewszej linii o to, by na pośrednictwie zarobił, i jak najwięcej interesów parcelacyjnych przeprowadził.

Celem nie jest dlań dobro sprzedającej i kupującej strony, a środkiem dla celu tego jego pośrednicząca działalność, lecz odwrotnie celem jest pośrednictwo i zysk z pośrednictwa, a środkiem zadowolenie kundmanów. Więc pośrednik uwzględniawszy zawsze tylko chwilowe pożądanja stron, a nie rzeczywiste ich potrzeby. A gdy inaczej zbyt trudno interes idzie, gdy mianowicie musi on toczyć konkurencyjną z mniej sumiennymi współzawodnikami walkę, — nie cofnie się on nigdy przed sztucznem nawet rozbudzaniem tych pożądanj. Bo cofnąć się nie może pod grozą bankructwa.

Zatem, każdy zawodowy pośrednik parcelacyjny musi, nie czekając, aż doń się większy przedsiębiorca rolny z prośbą o pośrednictwo zwróci, wyławiać nadające się do parcelacyi majątki, wysoką ceną właścicieli do sprzedania ich kusząc, a z drugiej strony za pomocą naganiaczy chłopów do kupna zachęcać. Tak też robi i Bank parcelacyjny.

Dla rozwiązania kwestyi kredytu parcelacyjnego nie ma innej rady, jeno kraj musi sam bezpośrednio kredyt ten stworzyć.

Tworząc go wszakże, uzyskuje kraj jednocześnie dzięki niemu poważny wpływ i na ceny ziemi, i na kształtowanie się zaofiarowania i zapotrzebowania na rynku parcelacyjnym. Powinien więc kredyt ten stać się w rękę władz krajowych narzędziem dla skierowania ruchu parcelacyjnego na korzystniejsze dla społeczno narodowej naszej przyszłości tory, powstrzymując nadmierny wzrost cen ziemi, zwiększając rozmiary wydzielonych z parcelowanych gruntów części, chroniąc zabudowania folwarczne od dewastacyi i wprowadzając pewną w stosunkach komasacyi poprawę.

Lat 10 temu organizacya taka kredytu parcelacyjnego uchroniłaby nas, jak uchronił bank włościański Królestwo, od spekulacyi parcelacyjnej i zapobiegłaby już skutecznie tej dzikiej parcelacyi, co nas na bezdroża prowadzi.

Ale dziś już same środki zachęcające wystarczyć nie mogą.

Nie mówiąc już o tem, że rzucenie na rynek ziemi kilkudziesięciu milionów kredytu parcelacyjnego bez jednoczesnego ograniczenia spekulacyi, spekulacyę tę tylko wzmoże i szalony skok w cenach ziemi na razie spowoduje, po czem gwałtowny ich spadek musiałby nastąpić, wstrząsając do głębi całem naszym życiem ekonomicznem, — spekulacya parcelacyjna nie da się już zwalczyć przez przeciwstawienie jej tylko racjonalnego kredytu parcelacyjnego. Potrafi bowiem ona ofiarować zawsze i sprzedającym i nabywającym ziemię o tyle korzystniejszą dla nich na razie warunki niż będzie kraj dać w stanie, że znaczna część włościan i właścicieli folwarków przełoży interes ze spekulantem nad pośrednictwo instytucyi krajowych.

Instytucya taka nie będzie przecież wysrubowywać per fas et nefas płaconej przez chłopów ceny, jak to robi spekulant; wręcz przeciwnie, musi ona starać się o powstrzymanie dalszego ich tak szkodliwego i dla drobnej i dla wielkiej własności ziemskiej wzrostu. Któryż jednak właściciel folwarku nie sprzeda go spekulantowi, gdy ten ofiaruje mu za morg o 50 koron więcej niżli będą mu dawać włościanie przy pomocy krajowej instytucyi ziemię kupujący?

A co się tych ostatnich tyczy, — to, zapewne, zamożniejsi w gotówkę gospodarze nie zechcą kupować ziemi od spekulanta, mając możność nabycia jej taniej przy pomocy dogodnego kredytu przez kraj udzielonego. Lecz spekulant, który nie waha się, wzięwszy kilkadziesiąt koron zadatku za sprzedany w cenie niemal 2.000 koron morg, wprowadzić natychmiast w fizyczne jej posiadanie nabywcę, nabywców takich, najmiłszych dlań, bo dających się do ostatecznych granic wyzyskiwać, znajdzie zawsze w wystarczającej ilości.

Jest to zupełnie analogiczna z kwestyą lichwy sprawa.

Właściwym przeciwko lichwie lekarstwem jest organizacja dobrego kredytu; bez organizacyi tej najsrońsze nawet ustawy o lichwie nie wykorzenią jej; lecz odwrotnie, bez ustawodawczego skrępowania lichwiarzy nie usunie jej organizaoya dobrego kredytu.

Tak samo nie zdoła kraj opanować ruchu parcelacyjnego samym tylko kredytem i organizacją racjonalnego handlu parcelacyjnego ziemią, jeśli nie skrępuje zarazem ustawodawczo dzikiej parcelacyi; jak z drugiej strony również wszelkie przeciwko niej wymierzone ustawy pozostaną bezsilne bez równoczesnej organizacyi i poparcia odpowiednim kredytem zdrowej parcelacyi.

Juctim to podkreśla z naciskiem cała nasza dzisiejsza literatura naukowa, godząc się też jednogłośnie i na to, że pozytywny cel: skierowania parcelacyi na racjonalne społecznie tory poruczonym być może jedynie ekonomicznej akcyi kraju, ustawodawcze zaś środki mogą mieć negatywne tylko zadanie obrony społeczeństwa przed dziką parcelacją i szkodliwymi jej skutkami.

W takim razie jednak nie może być mowy o ustawodawczem przepisaniu, jaką ma być parcelacja, kiedy może być całkowitą, a kiedy tylko częściową, jaka własność może być parcelowaną, a jaka nie, w jakich częściach winna być ziemia sprzedawaną, lub po jakiej cenie, jaki ma być stosunek sąsiedzkiej do osadniczej parcelacyi i t. d.

Wszelkie tego rodzaju przepisy pozostałyby bezsilne, jak bezsilnemi były ustawy, oznaczające dozwoloną stopę procentową.

I nie tylko bezsilne, lecz i niepożądane byłyby one, boć wszelkie przepisy prawne, wtłaczające stosunki ekonomiczne między ludźmi w skonstruowany a priori szemat, albo życie to tamują, albo, nie mając dość siły dla powstrzymania go, nielegalne wytwarzają sytuacje.

Nie przepisywać więc jaką ma być parcelacja, jest zadaniem ustawodawczej akcyi kraju, lecz:

1. Uwarunkować parcelacyjną sprzedaż ziemi tak, by władze krajowe, mając w ewidencji swej cały proces parcelacyjny, mogły niedopuszczyć do szkodliwej społecznie parcelacyi. I dla takiego uwarunkowania handlu ziemią nie potrzeba znosić jej obrotu, jeno określić formy nadal dlań obowiązujące. Również bowiem, jak gmina miejska, wydając dla zapobieżenia niesumiennemu handlowi mlekiem przepisy określające szczegółowo, w jakich naczyniach, jak rozgatunkowane i jak od zepsucia zabezpieczone mleko wolno jedynie sprzedawać, nie znosi przez to jeszcze wolnego niemu handlu, — tak samo i kraj, poddając handel parcelacyjny ziemią kontroli władz swych i określając na czem polegać i jak wykonywaną kontrola ta będzie, nie znosi tem wolnego obrotu ziemią, jeno go w odpowiednie formy ujmuje.

Formy te mają zapewnić krajowi kontrolę nad parcelacyjnymi sprzedażami ziemi. Trzeba więc, by władze krajowe miały w ewidencji swej wszystkie tego rodzaju sprzedaże. Osiągnąć ten cel można jedynie, przepisując, że dla zawarcia kontraktu kupna i sprzedaży pociągającego za sobą parcelację gruntów koniecznem jest uprzednie uzyskanie od władz krajowych zatwierdzenia przedłożonego im planu parcelacyjnego. By zaś niemożliwem, a przynajmniej utrudnionem znacznie było obchodzenie tego przepisu, nie może on odnosić się wyłącznie do dóbr tabularnych, bo w takim razie spekulant mógłby, podzieliwszy nasamprzód majątek na parę części i przeniósłszy je do ksiąg gruntowych dla własności nietabularnej, parcelować go następnie bez wszelkiej kontroli, lecz, do wszelkich po nad pewien rozmiar n. p. 3 hekt. większych posiadłości ziemskich. Przy tem musi być rzeczony plan parcelacyjny możliwie szczegółowy; nietylko więc zawierać informacje o sposobie dzielenia parce-

lowanego gruntu, o rozmiarze i granicach części, na które zostanie podzielonym, o drogach, jakie powstaną, i kulturach, jakie na niem były, lecz również powinien zawierać wykaz nabywców i zamierzonych z nimi umów; powinien więc być przedstawionym na zasadzie dokonanych już prowizorycznie umów przedwstępnych. Inaczej bowiem będzie to plan czysto fikcyjny. Władze krajowe uzysczą ewidencję zamiarów, prawdziwych czy zmyślonych, a nie rzeczywistych faktów parcelacyjnej sprzedaży ziemi. A przecież o to ostatnie chodzi.

Czy jednak przepisy takie nie utrudnią nadmiernie parcelacyi? Dały się słyszeć obawy, że włościanin, wiedząc, iż umowa, którą zawierać będzie, będzie posiadać prowizoryczne tylko znaczenie, cofnie się zawsze przed nią; chce on bowiem natychmiast po zadatkowaniu gruntu wejść w fizyczne jego posiadanie.

Obawy te wszakże są płonne.

Jeśli istotnie po większej części włościanin nasz natychmiast po złożeniu zadatku obejmuje zgodzony grunt w posiadanie, — to dzieje się to nie tyle z inicjatywy samego włościanina, czy też na wyraźne jego życzenie, co z inicjatywy spekulanta.

Chłop nasz bowiem ma wręcz przeciwnie tendencję do traktowania ugody, popartej nawet zadatkami, za prowizoryczną tylko umową, póki nie został jeszcze zawarty formalny kontrakt. I rzetelny pośrednik parcelacyjny, który nie wyzyskuje lekkomyślności włościanina, na takie traktowanie pierwotnej umowy zawsze się zgodzi. — Jak dalece ono w duchu włościańskiego myślenia leży, świadczy fakt, iż, jak nas o tem księgi zadatków Banku parcelacyjnego i Towarzystwa wzajemnej pomocy obywatelskiej przekonywują, po większej części zawarte przy zadatkowaniu umowy są następnie jeszcze zmieniane, nieraz i parokrotnie; zdarza się nawet, że parcelant całkowicie z zadatkowanego gruntu odstępkuje, a dość często jest, że odstępkuje od części jego. Ani jednego nie znaleźliśmy wszakże wypadku, by czy to Bank parcelacyjny, czy też Towarzystwo wzajemnej pomocy obywatelskiej z tego powodu jakiegokolwiek rościło do włościan pretensje.

Nie ma więc powodu obawiać się, że prowizoryczny charakter umowy, póki nie zostanie plan parcelacyjny zatwierdzonym, odstraszać będzie włościan.

I na przedłożenie oraz uzyskanie zatwierdzenia planu parcelacyjnego zawsze w uczciwej parcelacyi czasu starczy.

Tylko spekulant, gdy jeno chłop da mu zadatek, wprowadza go natychmiast w fizyczne posiadanie ziemi. Natomiast każdy rzeczywisty przedsiębiorca rolny, czeka, aż póki nie rozsprzeda całkowicie większego przynajmniej jakiegoś łanu. I tak samo czyni też Bank parcelacyjny.

Jest to, można powiedzieć, charakterystycznym znamię odróżniającem uczciwą parcelację od lichwiarskiej, że gdy przy pierwszej z reguły między zawarciem umowy, względnie złożeniem zadatku, a objęciem w posiadanie ziemi, upływa przeważnie jakiś dłuższy przeciąg czasu, często kilka miesięcy wynoszący, szczególnie gdy umowy są zawierane już po czasie jesiennych siewów, to przy ostatniej — zaraz po zadatkowaniu następuje wprowadzenie nabywcy w fizyczne posiadanie kupionego gruntu.

Zresztą leży to w możności kraju zapewnić jak najdalej idące tu udogodnienie dla organizowanego przez się i pod opieką krajowych władz stojącego bezpośredniego zakupna ziemi przez parcelantów od większych przedsiębiorców rolnych.

A w takim razie ustawa rzeczona utrudni chyba tylko wstępowanie włościanom na drogi niebezpieczne, grożące im lichwiarskim wyzyskiem spekulantów, a lichwiarzom — korzystanie z lekkomyślnego przy braku gotówki godzenia się chłopów.

Takie utrudnienia są zdrowe!

2. Uregulować powstające wskutek parcelacji w zakresie administracyjnych i prawnocywilnych stosunków zmiany, których obowiązujące ustawodawstwo nie przewiduje, a które bez prawnego uregulowania pozostać nie mogą<sup>1)</sup>.

\* \* \*

Reasumując powyżej powiedziane dochodzimy do następnego określenia zadań naszej polityki parcelacyjnej:

I. Utworzenie krajowej instytucji kredytu parcelacyjnego, udzielanego nabywcom parcelacyjnym ziemi, celem umożliwienia im nabycia jej bezpośrednio od większych przedsiębiorców rolnych. Kredyt ten służyć powinien tylko racjonalnej parcelacji i winien być tańszym i stosunkowo wyższym, gdy z parcelacji powstają gospodarstwa, mające warunki samoistnego bytu gospodarczego, niż gdy mają powstać osady kartowe.

II. Zorganizowanie przez kraj parcelacyjnego handlu ziemią. Gdy jednak chodzi o to, by z reguły na rynku parcelacyjnym bezpośredni między sprzedającymi a nabywcami istniał stosunek, nie może ono polegać na utworzeniu krajowej instytucji komisowo czy na własny rachunek trudniącej się parcelacją. Zresztą, kraj nie może być przecież przedsiębiorcą parcelacyjnym. Lecz kraj może i powinien wziąć handel parcelacyjny pod swą opiekę i kontrolę. A mianowicie winien on:

a) wydać ustawę normalną i utworzyć patronat dla spółek parcelacyjnych, organizujących zbiorowe zapotrzebowanie ziemi ze strony włościan, tak, by właściciel folwarku mógł ziemię swą sprzedać w większym odrazu kompleksie, nie wdając się w pertraktacje handlowe z każdym z parcelantów z osobna, a jednak by ci ostatni bezpośrednio od większego przedsiębiorcy rolnego nabywali ziemię.

b) spółkom stojącym pod kontrolą i kierownictwem Patronatu zapewnić specjalne przywileje, a więc:

a) uwolnienie od opłat stemplowych i ulgi w należnościach przenośnych,

β) wykonywane darmo przez krajowe biuro plany parcelacyjne, co prócz oszczędności w kosztach da im możliwość znacznie szybszego prowadzenia interesu, niż gdyby musiały sporządzone przez się plany odnośnie podawać do zatwierdzenia kontrolującej parcelację władzy krajowej,

γ) przedewszystkiem zaś, zarezerwowanie wyłącznie dla spółek tego krajowego kredytu parcelacyjnego.

c) kierować działalność spółek parcelacyjnych tak:

a) by możliwie największa część parcelowanej ziemi szła na tworzenie samodzielnych gospodarzo osad,

β) by z powodu parcelacji nie pogarszały się, lecz raczej poprawiały stosunki komasacji, by więc włościanie gmin sąsiadujących z folwarkiem, zamiast ad jakcyjne przedewszystkiem dokupywać części, o ile tylko można, sprzedawali raczej dawne swe grunta, a kupowali całkowite na ziemi folwarcznej osady,

γ) by wedle możliwości były tworzone przy parcelacji całkowitej i większe, 40 do 60 hektarowe włości rentowe, względnie folwarki 100 do 150 hektarowe, o ileby dało się je w pewne zasobnego w fachową wiedzę i odpowiedni kapitał przedsiębiorcy rolnego ręce odsprzedać,

δ) by zabudowania folwarczne, zamiast ulegać zniszczeniu szły na publiczny wsi użytek, jako to kaplicę, szkołę, ochronkę, mleczarnię spółkową etc., względnie pozostawały przy wspomnianych powyżej włościach rentowych czy folwarczkach.

<sup>1)</sup> por. Jaworski parcelacja ze stanowiska prawnego 1904.

III. Wydanie ustawy warnnkującej handel parcelacyjny ziemią, któraby zmieniając odpowiednio §. 3 ustawy krajowej z 1. listopada 1868 r. o wolnym obrocie ziemi, postanowiła:

a) dla zawarcia prawomocnego kontraktu sprzedaży i kupna ziemi, powodującego podział posiadłości ziemskiej powyżej 3 hektarów obszaru mającej, potrzebnem jest przedłożenie zatwierdzonego przez kompetentną władzę kraj. planu parcelacyjnego;

b) plan parcelacyjny zawierać winien:

a) mapę i wykaz kultur poddanego parcelacyi obszaru,

β) mapę zamierzonego podziału,

γ) wykaz prowizorycznie zawartych z nabywcami umów;

c) plan parcelacyjny może być nie zatwierdzonym, z powodu:

a) niezabezpieczenia odpowiednich dojazdów do poszczególnych nowo powstających pól,

β) uniemożliwienia, względnie zbytniego utrudnienia na przyszłość komasacyi odnośnej gminy,

γ) widocznego narażenia lasów na bezprawną dewastację,

δ) wyraźnych znamion lichwy w zawartych umowach przedwstępnych.

W trzech pierwszych wypadkach winna władza krajowa wskazać zmiany, od dokonania których uzależnia zatwierdzenie przedłożonego jej planu. W razie zaś skonstatowania lichwy winna uwiadomić o tem odpowiednie władze sądowe.

IV. Wydanie ustawy, któraby, nie ograniczając bynajmniej rozmiarów nowo powstających z parcelacyi posiadłości, ku zapobieżeniu jednak coraz groźniejszemu pogarszaniu się stosunków komasacyi określiła dozwolone minimum nowo tworzonych parcel.

V. Wprowadzenie dopełnień i zmian do ustaw krajowych: gminnej, o obszarach dworskich, i o księgach hipotecznych, wynikających konsekwentnie z powyższych nowo wydanych ustaw, jakoteż regulujących nieprzewidziane w dotychczasowem ustaw tych sformułowaniu zmiany, powstające wskutek parcelacyi w odnośnych stosunkach administracyjnych i prawno-cywilnych.



Alegat II do sprawozdania Wydziału krajowego LW. 90.408/05.

## Statut wzorowy dla Spółek parcelacyjnych.

Statut Spółki parcelacyjnej

w

1)

stowarzyszenia zarejestrowanego z ograniczoną poręką.

### I. Firma, siedziba, okręg działalności i czas trwania spółki

§. 1. Na podstawie ustawy z dnia 9. kwietnia 1873 r. Dz. u. p. Nr. 70 zawiązują podpiani spółkę pod firmą: „Spółka parcelacyjna w , stowarzyszenie zarejestrowane z ograniczoną poręką“.

§. 2. Siedzibą Spółki jest

§. 3. Okręg działalności spółki obejmuje gmin <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>

§. 4. Spółka przestaje istnieć z chwilą, gdy Patronat stwierdzi, że uściła ona wszystkie zobowiązania z nabycia przez nią oznaczonych niniejszym statutem posiadłości ziemskich i podzielenia ich między swych członków wyninające, jakoteż że podział posiadłości tych między członków uskuteczniła.

### II. Cel i zakres działania.

§. 5. Celem spółki jest zakupienie posiadłości ziemski <sup>2)</sup> gmin <sup>2)</sup> <sup>2)</sup> dla podzielenia takow <sup>2)</sup> między swych członków.

Dla osiągnięcia tego celu może spółka:

- a) zakupywać oznaczone powyżej posiadłości ziemskie;
- b) odsprzedawać części ich swym członkom;
- c) zaciągać za pośrednictwem Patronatu pożyczki potrzebne dla nabycia i podzielenia między członków swych rzeczonych posiadłości;
- d) udzielać członkom swym nabywającym od niej posiadłości ziemskie stosownego kredytu;

1) Nazwa gminy, do której należy obszar dworski mający być parcelowanym.

2) Okręg działalności może obejmować już to jedną gminę, o ile dana parcelacya jest adiacyjną i adiacenci z teje samej lub bezpośrednio z parcelowanym obszarem dworskim sąsiadujących gmin pochodzą. Lecz jeśli sąsiedzka parcelacya przybieże formy osadniczej, a włościanie kupujący na obszarze dworskim ziemię po sprzedaniu swej dawnej roli sąsiadom, pochodzą z paru sąsiednich gmin, okręg działalności może rozciągnąć się na parę gmin. To samo mieć będzie miejsce, gdy przy parcelacyi kolonizacyjnej osadnicy z dalszych stron pochodzący, zechcą sprzedać swe dawne grunta spółce, by ją odsprzedała członkom, którzy zamiast obszaru dworskiego podlegającego parcelacyi ziemię nabywać, nabędą role kolonistów.

e) wydzierżawiać tymczasowo, zanim zostanie nabyta przez nią posiadłość między członków podzielona, członkom tym nabyte grunta.

### III. Członkowie.

§. 6. Członkiem spółki może być każda osoba własnowolna przyjęta przez zarząd do spółki, jeżeli podpisze a) podpisze statut lub deklarację przystąpienia do spółki, b) podpisze deklarację nabycia przy podziale między członków zakupionych przez spółkę posiadłości ziemskich określonej ilości gruntu, c) uiszczy opłatę wstępną oraz przynajmniej pierwszą ratę na udział. Patronat ma wszakże prawo zwolnić nowo przystępującego do spółki członka od obowiązku składania deklaracji pod b) wymienionej. Zarząd może odmówić przyjęcia bez podania powodów; nie przyjętemu wolno się odwołać do Rady nadzorczej w ciągu dni 14 od zawiadomienia go o uchwale Zarządu. Rada nadzorcza rozstrzyga nieodwoalnie.

§. 7. Obowiązkiem członka jest:

- a) wpłacić do kasy spółki opłatę wstępną i przynajmniej 1 udział;
- b) odpowiadać za zobowiązania Spółki wobec osób trzecich nie tylko swoim udziałem, ale nadto dalszą kwotą aż do krotnej wysokości udziału o ile na pokrycie pretensyi wierzycieli Spółki nie wystarczy jej własny majątek;
- c) stosować się do postanowień statutu, uchwał Walnego zebrania i rozporządzeń Zarządu, względnie Rady nadzorczej, oraz popierać interesa Spółki w każdym kierunku;
- d) przyjąć udział w podziale zakupionych przez Spółkę posiadłościach ziemskich stosownie do złożonej deklaracji. (§. 6. b. c.)

§. 8. Członek ma prawo:

- a) uczestniczyć w podziale nabytych przez Spółkę posiadłości ziemskich; wszakże nie może żader członek Spółki nabyć od niej większej ilości morgów, niż wynosi ilość złożonych przezeń udziałów, wolno mu jednak dla uzyskania możności nabycia większe ilości ziemi, niżli zamierzał, przystępując do Spółki, złożyć następnie dodatkowe udziały o ile nie zostały już całkowicie nabyte przez Spółkę grunta udziałami reszty członków zadatkowane;
- b) dzierżawić od Spółki nabyte przez nią, a nie podzielone jeszcze między członków posiadłości względnie ich części;
- c) korzystać z kredytu Spółki podług postanowień niniejszego statutu;
- d) brać udział w Walnych zebraniach, wybierać i być wybranym do Zarządu lub Rady nadzorczej Spółki.

§. 9. Przestaje się być członkiem Spółki w razie:

- a) śmierci;
- b) dobrowolnego wystąpienia ze Spółki;
- c) wykluczenia ze Spółki.

§. 10. Dobrowolne wystąpienie ze Spółki dozwolonem jest tylko w razie odstąpienia swych udziałów już to innym członkom Spółki, już też nowemu członkowi, któryby na miejsce ustępującego się zgłosił i przez Zarząd, względnie Radę nadzorczą został do Spółki przyjętym.

§. 11. Wykluczenie ze Spółki musi nastąpić:

- a) jeżeli członek stracił prawo rozporządzania swym majątkiem;
- b) jeżeli nie dotrzymuje on statutem przepisanych zobowiązań, w szczególności jeśli uchyla się od stosownego do złożonej przez się deklaracji uczestniczenia w podziale między członków zakupionych przez Spółkę posiadłości ziemskich; w tym razie wykluczony członek nie ma prawa do zwrotu udziałów;
- c) gdy okazuje się, że członek zamierza nabyć od Spółki ziemię w celu spekulacyjnego nią kupczenia.

§. 12. O wykluczeniu członka rozstrzyga na wniosek Zarządu Rada nadzorcza. Wykluczony może w ciągu 14 dni od dnia, w którym został o wykluczeniu zawiadomiony, odwołać się do Patronatu, który rozstrzyga nieodwoalnie.

#### IV. Organy Spółki.

§. 13. Organami Spółki są :

- a) Zarząd,
- b) Rada nadzorcza,
- c) Walne zebranie.

##### A. Zarząd.

§. 14. Zarząd Spółki składa się: z 3 członków przez Walne zebranie na wniosek Rady nadzorczej na 3 lata wybieranych, a mianowicie: z a) przewodniczącego, b) sekretarza i c) kasyera.

W razie wcześniejszego ustąpienia, zasuspendowania lub trwałej przeszkody w pełnieniu obowiązków przez członka zarządu, może Rada nadzorcza zamianować zastępcę członka Zarządu aż do najbliższego Walnego zebrania.

§. 15. Zarząd prowadzi bieżącą administrację Spółki, a w szczególności

- a) przyjmuje członków Spółki i przedkłada Radzie nadzorczej wnioski o wykluczenie członków ze spółki.
- b) prowadzi układy o nabyciu na rzecz Spółki posiadłości ziemskich, oraz o odsprzedaż, względnie tymczasowe wydzierżawienie ich czy też ich części członkom Spółki,
- c) układa za pośrednictwem Patronatu plan podzielenia między członków zakupionych przez Spółkę posiadłości ziemskich,
- d) wykonuje postanowienia Rady nadzorczej nabycia, pozbycia lub wydzierżawienia rzeczonych posiadłości ziemskich,
- e) zaciąga za pośrednictwem Patronatu pożyczki dla Spółki i czuwa nad ich regularną spłatą,
- f) zestawia i przedkłada Radzie nadzorczej roczne zamknięcie rachunków, e) i bilanse Spółki,

g) przedkłada Radzie nadzorczej wnioski mające na celu rozwój Spółki.

§. 16. Posiedzenia zarządu zwołuje przewodniczący. Do ważności uchwał potrzeba obecności i zgody przynajmniej dwóch członków. Z obrad i uchwał prowadzi się protokoły, które podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie Zarządu.

§. 17. Przewodniczący Zarządu jest Kierownikiem Spółki, a w szczególności:

- a) prowadzi korespondencję i rachunkowość Spółki przy pomocy sekretarza,
- b) przechowuje drugi klucz od Kasy Spółki, czuwając na jej prawidłowym prowadzeniem.
- c) wykonuje uchwały Zarządu i Rady nadzorczej.
- d) czuwa nad przestrzeganiem obowiązujących ustaw, statutu, uchwał Walnego zebrania i instrukcyi Rady nadzorczej oraz Patronatu,
- e) zwołuje członków Zarządu na posiedzenia i na nich przewodniczy.
- f) zastępuje Spółkę sądownie i pozasądownie.

§. 18. Członkowie Zarządu otrzymują zwrot kosztów połączonych z ich urzędowaniem, a w szczególności zwrot kosztów podróży według instrukcyi wydawanych przez Patronat.

§. 19. Członkowie Zarządu odpowiedzialni są osobiście i solidarnie za szkody wynikające z przekroczenia przepisów ustawy o stowarzyszeniach zarobkowych i gospodarczych statutu, uchwał Walnego zebrania, instrukcyi Rady nadzorczej i Patronatu lub z zaniedbania swych obowiązków.

§. 20. Rada nadzorcza może w razie potrzeby zasuspendować wszystkich lub pojedynczych członków Zarządu i zamianować zastępców aż do rozstrzygnięcia przez Walne zebranie, które winne być zwołane w ciągu dni 8.

§. 21. Legitymację dla pierwszego Zarządu stanowi niniejszy statut, a dla następných protokół z odnośnego Walnego zebrania.

§. 22. Firmę Spółki podpisuje pod wyciśniętą pieczętą Spółki przewodniczący względnie jego zastępca) oraz jeden z członków Zarządu.

### *B. Rada nadzorcza.*

§. 23. Rada nadzorcza składa się najmniej z                    członków, których wybiera Walne zebranie z pośród członków Spółki na przeciąg 3 lat. Co roku ustępuje z Rady jedna-trzecia część członków, którzy mogą być ponownie wybrani. W pierwszych dwóch latach ustępujących członków Rady nadzorczej oznaczy losowanie. Członkowie Zarządu nie mogą należeć do Rady nadzorczej.

§. 24. Rada nadzorcza konstituuje się sama, wybierając swego przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

§. 25. Członkowie Rady nadzorczej pełnią swe czynności bezpłatnie jako obowiązek honorowy, za zwrotem wszakże kosztów według instrukcyi wydawanych przez Patronat.

§. 26. Do zakresu czynności Rady nadzorczej należą :

- a) ostateczne orzeczenie o przyjęciu nowego członka Spółki w razie jego odwołania się przeciw odmownej odpowiedzi Zarządu,
- b) orzekanie na wniosek Zarządu o wykluczeniu członków ze Spółki,
- c) decydowanie na wniosek Zarządu o nabyciu posiadłości ziemskiej na rzecz Spółki, jakoteż o odsprzedaniu lub wydzierżawieniu jej, względnie jej części członkom Spółki,
- d) uchwalanie o zaciągnięciu pożyczki na rzecz Spółki,
- e) nadzorowanie czynności Zarządu, rachunkowości i Kasy Spółki, sprawdzanie rocznych zamknięć rachunkowych i przedkładanie Walnemu Zebraniu rocznego sprawozdania i wniosków co do użycia dla celów zbiorowych potrzeb stowarzyszonych lub dobra publicznego ewentualnych zysków,
- f) uchwalanie w razie potrzeby o zawieszeniu Zarządu lub pojedynczych jego członków w urzędowaniu i o przedłożeniu Walnemu zebraniu wniosku co do pociągnięcia członków Zarządu do odpowiedzialności,
- g) mianowanie w razie wcześniejszego ustąpienia lub trwałej przeszkody w sprawowaniu czynności przez członka Zarządu jego zastępcy.

§. 27. Członkowie Rady nadzorczej są odpowiedzialni za szkody wyrządzone Spółce przez zaniedbanie obowiązków.

§. 28. Radę nadzorczą zwołuje na posiedzenie jej przewodniczący lub jego zastępca, który także w razie potrzeby zastępuje Radę nadzorczą na zewnątrz.

§. 29. Do ważności posiedzenia Rady nadzorczej potrzeba, aby jej wszyscy członkowie zostali zawiadomieni, a większość przybyła na posiedzenie. Uchwały zapadają większością głosów a w razie równości rozstrzyga przewodniczący. Z obrad i uchwał Rady nadzorczej prowadzi się protokół, który podpisuje przewodniczący i członek Rady powołany przez przewodniczącego do spisania protokołu.

§. 30. W posiedzeniach Rady nadzorczej mają prawo brać udział z głosem doradczym także wszyscy członkowie Zarządu oraz delegat patronatu. Jeżeli jednak obrady dotyczą spraw wymienionych w §. 26. e) f) i g) winni członkowie Zarządu uchylić się od udziału w posiedzeniu Rady nadzorczej.

### *C. Walne zebranie.*

§. 31. Do udziału w Walnem zebraniu Spółki z głosem stanowczym ma prawo każdy członek Spółki.

§. 32. Przynajmniej raz do roku w ciągu 3 pierwszych miesięcy każdego roku odbywa się zwyczajne Walne zebranie Spółki. Nadzwyczajne Walne zebranie może być zwołanem każdego czasu, gdy tego uzna potrzebę Rada nadzorcza albo tego zażąda przynajmniej 1/4 część członków Spółki.

§. 33. Walne zebranie zwołuje przewodniczący Rady nadzorczej lub jego zastępca a gdyby on tego zanieiwał, przewodniczący Zarządu. Zaproszenia na Walne zebranie winny zawierać wymienienie terminu, miejsca i porządku dziennego Walnego zebrania.

§. 34. Walne zebranie jest ważnem z reguły bez względu na ilość obecnych członków. Tylko wtenczas gdy chodzi o zmianę statutu, potrzeba obecności  $\frac{3}{4}$  części członków Spółki. W razie gdyby na Walnem zebraniu zwołanem dla zmiany statutu nie znalazła się przepisana wyżej ilość członków, może być zwołanem drugie Walne zebranie, które jest ważnem bez względu na ilość członków obecnych.

§. 35. Walnemu zebraniu przewodniczy przewodniczący Rady nadzorczej, jego zastępca lub przewodniczący Zarządu. Każdy członek ma jeden głos. Uchwały zapadają z reguły większością głosów obecnych członków, przyczem w razie równości głosów rozstrzyga Przewodniczący. Wszakże dla uchwał dotyczących zmiany statutu, potrzeba większości  $\frac{2}{3}$  głosów wszystkich obecnych członków.

Z obrad i uchwał Walnego zebrania spisuje się protokół, który podpisuje przewodniczący Rady nadzorczej (lub jego zastępca), przewodniczący Zarządu (lub jego zastępca) i ten członek Spółki, który spisywał protokół.

§. 36. Walne zebranie:

- a) wybiera Zarząd i Radę nadzorczą,
- b) rozstrzyga o pociągnięciu Zarządu lub Rady nadzorczej do odpowiedzialności,
- c) zatwierdza roczne zamknięcia i uchwała o użyciu ewentualnych zysków dla celów zbiorowych potrzeb stowarzyszonych lub dobra publicznego,
- d) udziela Zarządowi i Radzie nadzorczej absolutorium z czynności i rachunków
- e) uchwała o zmianie statutu.

## V. Fundusze Spółki

§. 37. Fundusze Spółki tworzą się:

- a) z opłat wstępnych,
- b) z udziałów członków,
- c) z pożyczek przez Spółkę zaciąganych,
- d) z zysków Spółki i innych źródeł.

§. 38. Przy wstąpieniu do Spółki winien każdy członek uiścić jako opłatę wstępną, która przechodzi na własność Spółki.

§. 39. Każdy członek musi mieć przynajmniej 1 udział wysokości % przeciętnej ceny morga zakupywanej przez Spółkę ziemi. Udział może być wpłacony odrazu albo ratami najpóźniej do chwili zawarcia przez Spółkę kontraktu nabycia zakupionej przez nią posiadłości. Zarząd może zażądać wszakże od członka zabezpieczenia nieopłaconej reszty udziału już to hipotecznego już też wekslem.

§. 40. Spółce wolno zaciągać pożyczki tylko za pośrednictwem Patronatu.

## VI. Rachunkowość.

§. 41. Rok kalendarzowy jest zarazem rokiem administracyjnym Spółki.

§. 42. W miesiącu styczniu zestawia Zarząd Spółki roczne zamknięcie rachunków i bilans Spółki, a następnie przedkłada je po skontrolowaniu przez Patronat do zatwierdzenia zwyczajnemu Walnemu zebraniu.

§. 43. Bilans spółki winien wykazywać:

- a) w stanie czynnym: gotówkę, wartość ruchomości i nieruchomości Spółki, oraz stan wierzytelności Spółki;
- b) w stanie biernym: udziały członków, wszelkie długi Spółki i stan funduszu rezerwowego;

Z porównania stanu czynnego z biernym, wyniknie czysty zysk lub strata za ubiegły rok.

§. 44. Czysty zysk rozdziela Walne zebranie na wniosek Rady nadzorczej według następujących zasad:

a) 25% zysku przeznaczają się na utworzenie funduszu rezerwowego, póki tenże nie dorówna dwóm ratom rocznym spłacanego przez spółkę długu,

b) z pozostałej części zysku może Walne zebranie wyznaczyć wynagrodzenie dla członków zarządu,

c) resztę zysku przeznaczają się na cele bądź te wspólnych potrzeb członków jako to melioracje idących do podziału gruntów, zakupno narzędzi dla związanej przez nich Spółki wytworzeź lub oddania jej byłych zabudowań folwarcznych i t. d., bądź też dobra powszechnego jako to: urządzenie kaplicy, szkoły, szpitala i t. p. w byłych budynkach dworskich.

§. 45. Stratę Spółki, jeźliby jaka miała się okazać, należy natychmiastowo pokryć przez rozłożenie jej na członków w stosunku do wartości zakupionych przez nich od Spółki posiadłości, przypisując na przypadającą każdego część straty do jego względem Spółki długu.

§. 46. Fundusz rezerwowi jest wspólnym i niepodzielnym majątkiem spółki i służy dla zabezpieczenia Spółce pewności, że będzie mogła zawsze regularnie raty swych długów spłacać, ostatnie dwie półroczne raty pokryje Spółka z funduszu tego, umarzając jednocześnie odpowiednie wierzytelności swe u członków, o ile przeszłocznę Walne zebranie nie postanowi inaczej.

## VII. Patronat.

§. 47. Spółka poddaje się z mocy niniejszego statutu opiece i nadzorowi czyli Patronatowi Wydziału krajowego Królestwa Galicyi i Lodomerji z Wielkiem Księstwem Krakowskim.

Jako patron Spółki może Wydział krajowy według własnego swobodnego uznania udzielać Spółce fachowej pomocy przy wykonywaniu czynności Spółki i jej organów w każdym kierunku ich działalności, oraz wykonywać nad nią i jej działalnością nadzór i kontrolę w sposób, jaki uzna za właściwy, a w szczególności:

A) sprawując nad nią nadzór:

a) kontrolować jej rachunki i książki,

b) mieć nadzór nad zawieraniem przez nią umowami kupna i sprzedaży posiadłości ziemskich;

B) przychodząc jej z pomocą:

a) wygotowywać dla niej bezpłatnie na podstawie przeprowadzonych przez Zarząd umów z członkami plan podziału nabytych posiadłości ziemskich między członków;

b) wyrabiać dla niej bezpłatnie potrzebne pożyczki z krajowego kredytu dla Spółek parcelacyjnych;

c) załatwiać dla niej za zwrotem kosztów związane z parcelacją formalności prawne. Wydział krajowy może w celach opieki tej wydawać przepisy i instrukcje dla Spółki oraz mianować czyto z pośród członków, czy też z osób poza Spółką, stojących delegata swego, któryby go wobec Spółki zastępował.

Spółka zaś jest obowiązana przez podpisanie osobnej deklaracji najpóźniej w 4 tygodnie po sądowym zarejestrowaniu poddać się postanowieniom instrukcji wydanej przez Wydział krajowy o wykonywaniu Patronatu nad Spółką.

Jeżeli Spółka uchyla się od przeprowadzenia kontroli albo nie stosuje się do wskazówek i instrukcji otrzymanych od Wydziału krajowego lub upoważnionych przez Wydział krajowy organów, może Wydział krajowy uchwalić, że Patronat jego nad Spółką ustaje. O uchwale tej zawiadomi Wydział krajowy Spółkę, właściwy Sąd handlowy i Wydział powiatowy oraz zarządzi ogłoszenie tej uchwały w gminach należących do okręgu działalności Spółki.

1) Strata może tu bowiem tylko w ten sposób wyniknąć, że cena, po której sprzedawała Spółka członkom swym przypadające im z podziału posiadłości, została zbyt nisko obliczona.

### VIII. Postanowienia końcowe.

§. 48. Pierwsze Walne zebranie członków założycieli Spółki, odbyte w dniu  
wybrało pierwszy Zarząd złożony z następujących członków :

- 1)                               jako przewodniczący Zarządu :
- 2)                               jako sekretarz Zarządu :
- 3)                               jako kasyer Zarządu :

Wszyscy wybrani wybór przyjęli.

---

