



KALENDARZ ROLNICZY

wydany staraniem

Antoniego Strzeleckiego

NA 1881 ROK

CZEŚĆ II.

I i II części rs. 1, (część I oprawna).
przesyłkę dołączyć należy kop. 20.
Na oprawę I części w skórę k. 75,
II części w płótno kop. 25.

Wydawnictwa rok XI.

WARSZAWA.

Skład Główny ulica Podwal
Nr 16.

1881.



PISMA

DRZEW. WARSZAWA

WARSZAWA

с. 4416/11/2

Дозволено Цензурою.

Варшава, 19 Сентября 1880 года.

K. 959/54/8

SPIS PRZEDMIOTÓW

w Części II zawartych.

I. O dzierżawie dóbr ziemskich i umowach dzierżawnych.	Str.
WSTĘP	1
ROZDZIAŁ I.	
Ogólny układ umowy dzierżawnej	13
ROZDZIAŁ II.	
Termin dzierżawny	48
ROZDZIAŁ III.	
Czynsz dzierżawny	58
A. Wysokość czynszu dzierżawnego	58
B. Zniżenie czynszu dzierżawnego	62
ROZDZIAŁ IV.	
Wzajemne prawa i zobowiązania stron kontraktujących w czasie trwania dzierżawy	71
A. <i>Wydzierżawione części majątku:</i>	
1) Budowle	73
2) Grunta	112
3) Zakłady w polu, ogrodzie i podwórzu	142
4) Uprawnienia	142
B. <i>Inwentarz żelazny:</i>	
1) Drzewa owocowe	153

	<i>Str.</i>
2) Pertynencje dające się oddzielić od inwentarza nieruchomości	155
C. Części składowe nabyte przez dzierżawcę drogą kupna lub bezpłatnie mu pozostawione	156
D. Ciężary i podatki	157
E. Części majątku zarezerwowane	158
F. Zmiany terytorjalne :	
1) Wywłaszczenie	159
2) Seperacja	162
3) Kupno, sprzedaż i zamiana	"
G. Osobiste stosunki kontrahentów	163

ROZDZIAŁ V.

Oddanie i odebranie dzierżawy	165
A. Warunki ogólne :	
1) Czas oddania dzierżawy	166
2) Sposób oddania dzierżawy	"
3) Przelew przedmiotów wydzierżawionych	171
4) Wybór komisji odbiorczej	176
5) Prowadzenie gospodarstwa w czasie odbioru dzierżawy	177
6) Zamknięcie protokołu odbiorczego	"
7) Koszta	"
B. Warunki szczegółowe :	
1) Budowle	178
2) Grunta	"
3) Zakłady w polu, ogrodzie i podwórzu	"
4) Sady owocowe	"
5) Inwentarze żywe i martwe	185
6) Zapasy	189
7) Inwentarz polowy	190
8) Uprawa ogrodu	204
9) Podatki i ciężary	"
10) Czeladź i służba dworska	205
11) Wzajemne obrachunki	"

ROZDZIAŁ VI.

Warunki wzajemnie zabezpieczające kontrahentów.	206
A. <i>Warunki ogólne: Sąd polubowny.</i>	206
B. <i>Warunki zabezpieczające dzierżawcę:</i>	
1) Zabezpieczenie używalności	210
2) Wypowiedzenie dzierżawy przez dzierżawcę	212
C. <i>Warunki zabezpieczające dziedzica:</i>	
1) Kaucja	213
2) Szczególne zobowiązania dzierżawcy	214
3) Szczególne prawa dziedzica	228
Projekt kontraktu dzierżawnego w języku polskim	231
Tenże sam projekt w przekładzie rosyjskim	273
II. O praktyce gospodarczej	308
III. Mieszanki Jenssena, wypróbowane na stacji doświadczalnej w Kiel	327
IV. Przenośna suszarnia do owoców	333
V. O przemyśle rolniczym	337

Tabelki i obliczenia gospodarcze.

I Tabelka służąca do oznaczenia liczby dni zawartych między dwiema datami w roku str.—1. II Tablica do obliczenia $\frac{0}{0}$ od kapitału 100 rs.—3. III Tabelka wysiewu na m. n. p. roślin—4. IV Ubytek zboża i siana na składach—7. V Czas potrzebny do wzejścia nasion—8. VI Czas trwania wegetacji—9. VII Waga korea i ilość ziarn zawartych w 1-m funck—12. VIII Tablica wysiewu nasion drzewnych—14. IX Tabelka wysiewu warzyw ogrodowych—15. X Ilość sadzonek potrzebnych na mórg—16. XI Tabelka porównawcza wartości paszy—18. XII Tabelka składu paszy—23. XIII Tabelka wykazująca wartość paszy i powstałych z niej nawozów—28. XIV Tabelka dziennego pokar-

mu dla zwierząt—34. XV Sposób obliczenia produkcji obornika—36. XVI Waga nawozów—39. XVII Skład chemiczny nawozów—40. XVIII Strata na wadze i objętość nawozu przechowywanego—45. XIX Powiększenie i zmniejszenie siły rodzajnej gruntu—46. XX Tabelka resztek pozostałych w ściernisku—47. XXI Tabelka do obliczenia krochmalu w kartoflach—48. XXII Tabelka do obliczenia cukru w burakach—49. XXIII Tabelka ciężarności zwierząt—50. XXIV Wskazówki do parzenia zwierząt—54. XXV Ubytek kartofli w kopcach—55. XXVI Waga zwierząt brutto i netto—55. XXVII Tabelka $\frac{0}{100}$ wagi pojedynczych części ciała zwierząt—64. XXVIII Ilość otrzymane się mogących produktów z przerobienia materiałów roślinnych i zwierzęcych—68. XXIX Wykaz robót gospodarskich z oznaczeniem czasu potrzebnego do ich wykonania—78. XXX Wymiary główniejszych budowli gospodarskich—106. XXI Wyrachowanie potrzeby niektórych materiałów na budowie gospodarskie—112. XXXII Porównanie kosztów przewozu produktów gospodarczych—114. XXXIII Tablica miąższości drzewa str. 116. XXXIV Tablica okazująca potrzebną średnicę drzewa do wyrobienia w kant ostry—126. XXXV Tablica okazująca ilość tarcic, bali i łąt, jaką z kłoca wytrzeć można—127. XXXVI Stosunek siły ogrzewającej różnych gatunków opału—128. XXXVII Tabelka do dobierania wódki—130. XXXVIII Tabelka porównawcza stopni ciepłomierzy—132. Tablice porównawcze miar i wag str. 134.

Ogłoszenia.

Gostyński str. 1. Kremky—2. Gaz. rolnicza—3. Tyg. rolniczy—4. Gebethner i Wolff—5. Karwowska i Zabłocki—9. M. Orgelbrand—10. T. Hösick—11.

- Polak—12. H. Trenkler—13. E. Wende—14. M. Rotwand—14. A. Szuster—15. Lilpop, Rau i Löwenstejn—16. K. Rudzki i Spółka—18. Friedl et Werner—19. H. Goldenring—20. T. K. Jakobson—22. J. Czechowicz—23. Prączyński i Trylski—24. Miechy śrubowe—25. A. Muszyński—26. A. Rodkiewicz—27. Gerlach et Lampe—28. Grigotowicz i Rudnicki—29. H. Uszyński—30. Tomicki i Grodzki str. 31. R. Cichowski—32. Aleksandrowicz—32. A. Unger—33. K. Jung—34. Tow. Ubezpieczeń „Jakor”—35. Tow. od gradobicia—36. Towarz. Ubezpieczeń od ognia Warszawskie—37. Jachimek—38. J. Pik—39. H. Kucharzewski—40. Kostka i Mulert str. 41. K. Brun i Syn—42. M. Rejchel—43. A. Brühl—44. Zjednoczeni Stolarze—45. J. Rentel—46. Majewski—47. K. Simmler—48. S. Mizerski—48. Krall i Sejdler—49. F. Krupe—50. Lejtgeber i Sporny—51. J. Mrozowski—52. W. B. Śniechowski str. 53. F. Trotschel—54. J. Pterych—54. A. Sikorski—55. J. Hordliczka—56. J. Borawski—57. J. Bandurski—58. A. Lipink—58. Norblin et Comp. str. 59. K. Berent i E. Plewiński—60. W. Strakacz str. 61. Marmury Kieleckie—61. Scholtze, Repphan et Comp.—62. Wasilewski i Kaniewski—64 i 65. G. Sennewald—66. F. Mejsner—67. Orłowski i Spółka—68. Er. Schneider—69. G. Neumann—70. F. Pietschman—70. K. Becker—71. Assekuracja życia, E. Rozejewski—72 i 73. M. J. Augustynowicz—74. W. Bieńkowski d. SS. Gerlach—75. Lud. Spiess i Syn—76. L. Bratynski—77. Karwacki i Nowakowski—78. B. Cassius—79. K. Bogdański—80. K. Pospzepy—81. H. Zieleziński—81. L. Sołczyński—82. Bracia Geisler—83. Wystawa Stała Sztuk i Starożytności—84.
-

POMYŁKI W DRUKU.

<i>str.</i>	<i>wiersz</i>	<i>zamiast</i>	<i>czytaj</i>
14	13 od góry	harakteru	charakteru
14	18 <i>"</i>	wały	wody
25	19 <i>"</i>	jej obniżenia	obniżenia jej
27	16 <i>"</i>	ale też	albo też
42	18 <i>"</i>	dzierżawy	dzierżawny
61	4 <i>"</i>	zmniejszenia	zmniejszenie
64	19 <i>"</i>	na czystym do- chodzie	według czystego dochodu
99	8 od dołu	bodowli	budowli
119	13 <i>"</i>	zwiększa	zmniejsza
125	16 <i>"</i>	obsianem	obsianych
221	1 od góry	robił	robić
229	7 <i>"</i>	zmiana	zmianą
229	18 <i>"</i>	ugodzą	godzą
229	4 od dołu	które	których

I.

O DZIERŻAWACH DÓBR ZIEMSKICH i umowach dzierżawnych.

WSTĘP.

„Dzierżawy niszczą majątki! Dzierżawa uważa się jako ostateczny i najgorszy sposób gnębienia korzyści z majątku ziemskiego! Długo przez długi czas chodzące dzierżawnicze niszczą i tracą na wartości!“ Takie jest ólne mniemanie o dzierżawach i przypaływszy się bliżej majątkom w dzierżawach łączym, wistocie faktyczne znajdziemy potwierdzenie ogólnej opinji, z małymi wyjątkami.

Wobec zmian zaszłych w ekonomicznym roju stosunków rolniczych, dla systematu dzierżawnego zaszły przecież okoliczności natury sprzyjające: jedni właściciele ziemscy szczzają majątki w dzierżawę dla wielkich węgów ciężących na dobrach i niedostatku potrzebnego kapitału obrotowego, który dziś musi być znaczniejszy jak dawniej; inni opuśczzają wieś, bo im się nieznośnemi stały

stosunki z robotnikami; ten pozbywa się gospodarstwa, bo traci na niem; gospodarstwo bowiem dziś, oprócz zamięłowania, koniecznie jeszcze wymaga specjalnej i gruntownej znajomości przedmiotu; ów puszcza część dóbr w dzierżawę, bo doświadczenie go nauczyło, iż administracja rozległemi dobrami stosunkowo małe daje dochody,—słowem, w obecnych czasach system puszczczenia majątków ziemskich w dzierżawę z każdym dniem zyskuje na przestrzeni.

W obec tego kwestja dzierżaw i umów dzierżawnych staje się przedmiotem nader poważnym, tym poważniejszym, że dotąd dyskusja publiczna o nim całkiem podniezioną nie została. W literaturze rolniczej, prócz hr. Skarbka, który bardzo pobieżnie dotknął tej kwestji w dziele „Gospodarstwo narodowe“ i broszurki ogólnie traktującej o dzierżawach p. Święcickiego, nic o tym przedmiocie nie mamy. Nawet Encyklopedia rolnicza opuściła go. Gospodarze więc praktyczni pozabawieni są źródła, z któregoby pewnego wyjaśnienia i rad zasięgnąć mogli. To właśnie zaniedbanie skłoniło nas do bliższego rozpatrzenia kwestji dzierżaw i umów dzierżawnych i sprawdzenia przyczyn, dla których system dzierżawny tak niepomysłnie oddziaływa na stan gospodarstwa rolnego. W tym celu staraliśmy się zebrać jak największą ilość umów dzierżawnych tak krajowych jak i zagranicznych, rozpatrzyliśmy się w pracach autorów niemieckich, z pomiędzy których szczególnie zasługuje na uwagę dzieło Gustawa Drechslera, z którego bardzo wiele korzystaliśmy. Na podstawie tych materia-

łów podajemy niniejszą nader skromną pracę czytelnikom.

Nim przecież przejdziemy do rozbioru samych umów dzierżawnych i podania rad jak ich zawierać, w tem miejscu czujemy potrzebę wyjaśnienia, o ile zarzuty przeciwko dzierżawcom głoszone dadzą się usprawiedliwić i gdzie leży ich przyczyna. Wyjaśnienie tego przedmiotu ułatwi nam dalszy wykład i wskaże sposoby unikania złego.

Jednym z najpoważniejszych a zarazem najwięcej stanowczych przeciwników dzierżaw był sławny gospodarz niemiecki Thaer ¹⁾.

Porównywając gospodarstwo prowadzone przez właściciela i dzierżawcę, pisze: właściciel stara się w taki sposób gospodarzyć, aby z majątku ciągle i coraz większy ciągnął dochód, t. j. aby wypłodność ziemi ciągle podnosić i wartość całego majątku zwiększyć; dzierżawca zaś ma jedynie na widoku najwyższe zyski z dzierżawy tylko przez ciąg jej trwania, bez względu na wartość jaką mieć będą grunta po jej upływie. Właściciel po przestaniu w pierwszych latach posiadania włości na mniejszym dochodzie, aby mógł mieć pewność pobierania później większej intry; dzierżawca przeciwnie stara się w pierwszych latach ciągnąć jak największe zyski, niedbając, że w końcu dzierżawy ziemia zostanie wysiloną. Właściciel najchętniej umieszcza swoje kapitały w ziemi, dzierżawca zaś stara się wydobyć je z majątku i umieścić

¹⁾ Grundsätze der rationellen Landwirthschaft
1 T. 80 p.

gdzie indziej. Podniesienie majątku jest celem właściciela, napełnienie własnej kieszeni jest staraniem dzierżawcy. Wioska dla dziedzica jest małżonką, dla dzierżawcy—oblubienicą, z którą się wkrótce rozstać zamysła.

Thaer, rozwijając w dalszym ciągu swój przedmiot, napisał tak zwane „abecadło dla dzierżawców,” w którym w formie rad im dawanych wylicza wszystkie środki przez nich używane, niszczące majątek wydzierżawiony, a darzące ich zyskami. W abecadle tem spotykamy następujące zarzuty:

1. Że dzierżawca, wzięwszy majątek dobrze urządzone i w wysokiej kulturze będący, zgodzi się i na krótszy termin dzierżawy i na wyższy czynsz, bo w takim majątku może zastosować najwyszukańsze wyczerpujące sposoby i znaczne odnieść korzyści.

2. Że dzierżawca przy krótkim terminie dzierżawy uprawia tylko rośliny łatwo spieniężyć się dające, nie uprawia roślin pastewnych, bo bydło lepszą karmę nie zaraz opłaci, a przy krótkiej dzierżawie nie będzie mógł z całego zapasu zwiększonej siły nawozowej korzystać.

3. Że w ugorach nawożonych sieją rośliny mocno wyczerpujące (oleiste), gdyż one znajdują największy pokup.

4. Że ponieważ powyższe rośliny wymagają wiele nawozu, dzierżawca ogranicza nawożenie do pól najbliższych, które już przed tem dostatecznie były zasilone, tembardziej że zwykle nawozu ma mało i wywóz jego w ten sposób taniej kosztuje.

5. Że nigdy nie wywożą gnoju na pole, które go najbardziej potrzebuje, gdyż jałowa

rola pierwszego dodanego jej nawozu nigdy nieopłaci.

6. Że w ostatnim roku dzierżawy wszystek nawóz wywożą w pole jarzynne, gdyż z niego tylko zbierają.

7. Że w pierwszych latach dzierżawy uprawiają rolę starannie, aby ją pobudzić do działalności; w tym celu zwiększają ilość sprzężaju, gdyż teraz właśnie on się opłaci. Później w końcu dzierżawy część sprzężaju sprzedają lub używają do innych robót.

8. Ostatnie posiewy, które winni na gruncie pozostawić wykonują niedbale, nie zwracają uwagi przy siewie i uprawie pod niego na stan pogody; sama uprawa bywa licha i niedostateczna.

9. Że jeśli w majątku znajdują się nowiny, dawne pastwiska lub wysoko położone łąki, a dzierżawcy wolno je obrócić na grunt orny, wówczas całą siłę wyteżają, aby takie grunta uprawić i zasiewając roślinami mocno wyczerpującymi bez nawozu, w lat kilka do bezpłodności doprowadzić. Że w końcu dzierżawy takie grunta pozostaną jałowe, to dzierżawcę nie nieobchodzi.

10. Że o łąki niedbają; pozwalają zwłaszcza w końcu dzierżawy rowom zamulić się.

11. Że jeśli dzierżawcy inwentarze żywe zostaną zdane według taksy i w tenże sposób mają być zwrócone, lepsze sztuki zwykle z majątku usuwa a zastępuje gorszemi, gdyż zwykle przy takich taksacjach sztuki lepsze stosunkowo niżej się taksują niż gorsze, a i te ostatnie mniej biją w oczy, gdy lepszych dla porównania z niemi nie ma. W osta-

tnim roku dzierżawy dopuszczają krowy do buhajów jak najpóźniej, aby jeszcze przed terminem dzierżawy nie były wycielone; a robią to dla tego, że krowy cielne daleko lepiej wyglądają, chociaż źle były żywione. Dłuższe jesienne dojenie niepokrytych krów wynagrodzi stratę wiosennego mleka.

12. Że dzierżawca, zdając w końcu dzierżawy inwentarz martwy, na ten cel zachowuje wszystkie stare i nieużyteczne graty, połatawszy je wprzód jako tako, nowo zaś sporządzone przedmioty zachowuje dla siebie.

13. Że zaniedbują ogrodów, sadów, budowli i t. d.

Że zarzuty powyższe są w większej części prawdziwe, zaprzeczyć niepodobna, lecz zapytać się godzi dla czego dzierżawcy tak a nie inaczej postępują?... Dla bardzo prostej przyczyny, że to leży w ich interesie. Nie potrzeba na to być wielce uczonym ekonomistą a dosyć mieć zdrowy i prosty rozsądek, aby obejrzawszy się po świecie, przyjść do tego przekonania, że nikt nie jest wrogiem samego siebie, że interes osobisty stanowi najpotężniejszą dźwignię produkcji, że nie poświęcenie i zaparcie się własnego interesu, ale miara i waga jest właściwą skalą do ocenienia wszelkich ekonomicznych zjawisk. Że jeśli dzierżawca wszelkie możebne ciągnie korzyści z wydzierżawionego przedmiotu w ramach dozwolonych mu przez umowę, działa on zupełnie słusznie i sprawiedliwie; jeśli jednak sposoby przez niego stosowane niszczą majątek i naruszają interes dziedzica, winna to nie dzierżawcy a dziedzica, a właściwie powiedziawszy—umowy zawartej. Wła-

ściciel ziemski, puszczający swoje dziedzictwo w dzierżawę, winien taką obmyśleć umowę, aby interes swój jako właściciela połączyć z interesem dzierżawcy jako czasowego użytkownika.

W kontraktach u nas powszechnie stosowanych, wcale nie spostrzegamy tej jedni między interesem dziedzica a dzierżawcy, przeciwnie wszędzie przebija jakaś myśl, że się tak wyrażę, drapieżna i czychająca na interes dzierżawcy, wszędzie jest on opisany jak wąż i każdej chwili może być w istocie zniszczony, a tymczasem kapitalne warunki zabezpieczające interes właściciela są opuszczone, lub jeśli je nawet i zawarunkowano, to samo poczucie ludzkości i sprawiedliwości sprawia, że ich nie egzekwują.

Jeden z kontraktów wkłada np. obowiązek na dzierżawcę, że bez względu na stan i ilość posiewów jakie na gruncie zastał, przy ustaniu kontraktu winien oddać zasiewy kompletne, na dobrze uprawnej i wynawożonej ziemi, spełnienia czego dziedzic ma prawo dopilnować. Jeśli tego nie dopełni, płaci dzierżawca karę, jeśli spełni dobrze, to nic za to nie dostanie. Pytam się, czy tu interes właściciela jest połączony z interesem dzierżawcy?.. Jakież może mieć interes ten ostatni w dokładnym spełnieniu tego zobowiązania?.. Może powiecie sumiennosc! Lecz czy takiego rodzaju umowa jest w ogóle sumienna i sprawiedliwa, zwłaszcza jeśli dzierżawca odebrał zasiewy złe. Naszym zdaniem o sumiennosci nie ma co mówić tam, gdzie jedna strona wydatkuje za darmo. Nie żądajmy od dzierżawców, aby byli aniołami, wystarczy,

gdy będą rozsądni, gospodarni, prawi i pracowici. Zawierajmy z nimi umowy słuszne i sprawiedliwe a uwzględniające wielkie interesa ekonomji społecznej, a z pewnością narzekań wzajemnych nie będzie. Jeśli są majątki przez dzierżawy zniszczone, to również są dzierżawcy przez dzierżawy zniszczeni, i kto wie, gdyby tylko poszukać dobrze, czy tych ostatnich nieznależlibyśmy więcej jak pierwszych; tak się przynajmniej każą domyślać umowy, których dość sporą ilość mamy przed sobą.

Bardzo wiele kontraktów mieści np. taki warunek: że dzierżawca bez względu na stan budowli i ogrodzeń winien je doprowadzić do stanu zupełnie dobrego i użytecznego swoim własnym kosztem, winien jest reperować i restaurować takowe, bez względu na przyczyny, powodujące potrzebę reperacji lub restauracji, chociażby przyczynami temi były *wypadki losowe, przewidziane lub nieprzewidziane, jako też wpływ czasu*. Za to nie ma prawa żądać żadnego wynagrodzenia, a przeciwnie płaci za wszelki niedostatek. Takich warunków możnaby przytoczyć więcej i przytoczymy je w dalszym ciągu, tu wystarczy powyższy wyciąg do nabycia przekonania, że w umowach dzierżawnych nie ma się na względzie interesów wspólnych, a każda ze stron jak może i umie stara się wyzyskać stronę drugą. Nie przesądzam, lecz nieśmiałybym rzucić kamieniem na dzierżawcę, mającego w kontrakcie warunek powyższy, gdyby po burzliwej nocy, w której wszystkie budynki wicher powywracał (jak się to zdarza), wstawszy i zobaczywszy taką ogólną

ruinę, zabrał swoje inwentarze żywe i martwe i wyniósł się cichaczem z majątku. Kaucję wprawdzie straci, ale dwie kaucje nie wystarczą na tak wielką restaurację, do której kontraktem jest zobowiązany, i chcąc ją dopełnić musiałby się zrujnować z kretesem. Ma więc do wyboru albo ruinę zupełną, albo ucieczkę.

Zarzuty czynione dzierżawcom przez Thaera, jak mówiliśmy, są w większej części prawdziwe, ale przyczyna ich tkwi nie w dzierżawcach, a w umowach dzierżawnych. Gdyby posiewy, czyli tak zwane inwentarze polowe, były dzierżawcy oddane w pewnym szacunku, w którym udział brałby i dzierżawca i gdyby je oddawał także w pewnej cenie i jeśli by za lepszy posiew został wynagrodzony, z pewnością starałby się oddać go w dobrym stanie, niewyczerpywałby ziemi początkowo, niezanieczałby produkcji nawozu, nawoziłby również pola odległe jak i blizkie, bo za to wszystko co pozostawi lepiej jak odebrał wynagrodzonymby został. Toż samo można powiedzieć o budowlach, ogrodach, sadach i łąkach. Nikt nie może być obowiązany do pracy za darmo, do wydatków bez zwrotu. Jeśli w ciągu dzierżawy podniosła się wartość majątku, to różnica w jego wartości winna należeć do tego, który to sprawił, t. j. do dzierżawcy a nie do dziedzica.

Że dzierżawami majątki się nie niszczą, jeśli tylko umowa łączy interes dziedzica i dzierżawcy, jako niezbity dowód możnaby przytoczyć dawne dobra rządowe w Królestwie Polskiem. Aczkolwiek umowie tej możnaby wiele zrobić zarzutów, miała ona

w sobie jeden warunek dobry, który robił lekkimi wszystkie uciążliwości, a mianowicie: że po 12 latach terminu dzierżawnego, jeśli dawny dzierżawca postąpił czynszu 10^o/_o, pozostawał nadal na drugie lat 12. Ten warunek dawał dzierżawcy pewność, bez której gospodarz nigdy nie rozwinie pełnej swej działalności, że wszelkie wkłady powrócą mu się i owoce jego pracy jemu się do rąk dostaną.

Aczkolwiek warunek taki w umowach prywatnych rzadko kiedy jest możebny, chyba w wielkich majątkach ciągle chodzących dzierżawami, nie mniej przecież i takie umowy winny wyszukać sposobów i tak być ułożone, aby interesa obóch stron z całą słuszością i sprawiedliwością uwzględniały.

Umowy tak bardzo ostre jak się piszą u nas i wkładające za wielką odpowiedzialność na dzierżawcę, ścieśniające przy tem jego swobodę, bardzo ujemnie oddziałują na jego stronę moralną. Częstokroć dzierżawca ostatecznością przywiedzony decyduje się na podpisanie umowy, a jest wielu i takich, którzy nie bardzo rozumieją co podpisują; później dopiero doświadczeniem nauczony widzi, że wszedł w pozycję nader niebezpieczną i już wyteęza swój umysł nie na to, aby dotrzymać umowy, ale aby ją obejść i swych szczupłych funduszy nie stracić. Korzysta więc z wszystkiego tego co w kontrakcie nie zastrzeżono i wywija się z nadmiernych ciężarów. Umysł, raz w kierunku wykretów zwrócony, z czasem wyrabia się i wydoskonala; jeśli więc mamy dzierżawców, których strona moralna pozostawia wiele do życzenia, to i tu wina

złych umów dzierżawnych, które ich gwałtem pchają na drogę wykrętów. Nie chcemy twierdzić, że to jest jedyna przyczyna tylko, że nie tu nie działa indywidualne usposobienie, owszem jak wszędzie tak i tu są dobrzy i źli, uczciwi i nieuczciwi; lecz nie o złych i nie uczciwych tu chodzi, bo tacy najostrzejszych kontraktów się nie boją, ale właśnie o dobrych i uczciwych, aby ich nie skłaniać do takich postępów, do których nigdyby może nie przyszli, gdyby ich ostateczność nie zmuszała.

Moralna wartość człowieka wszędzie ważną gra rolę a tem bardziej w stosunkach dzierżawnych ziemskich, gdzie i kontrola jest trudna i niebezpieczeństwo strat jest znaczne. Dla tego też dziedzic, puszczający majątek w dzierżawę, winien pilnie się wywiedzieć o całej przeszłości swego dzierżawcy, a mianowicie: czy jest człowiekiem prawym i sumiennym, czy posiada dostateczną znajomość gospodarstwa, czy posiada dostateczny kapitał obrotowy, dostateczny inwentarz żywy i martwy, jaki ma charakter, czy nie zbyt gwałtowny, czy umie obchodzić się z ludźmi, czy nie jest piniacz, czem się dawniej zajmował, czy już chodził dzierżawami, dla czego rozstał się z dawnym dziedzicem. jak się z nim rozliczył, jak prowadzi gospodarstwo, w jakiej gałęzi gospodarstwa szczególnie się odznacza, co go szczególnie zaleca i t. d.

Nie rozbieramy w tem miejscu szczegółów, bo czytelnik znajdzie ich objaśnienie w dalszym ciągu, tu zwrócimy tylko uwagę, że wogóle umowa dzierżawna nie powinna być krótka, niejasna i ogólnikowa, ale przeci-

wnie winna jasno określić wszelkie zobowiązania, przewidzieć wszelkie możliwe wypadki, aby uniknąć sporów i nieporozumień, a mianowicie zaś kontrakt, aby istotnie był dobrym, powinien zachować względy słuszności, mieć w pamięci warunki racjonalnych zasad gospodarstwa,—słowem zespolić interes dziedzica z interesem dzierżawcy.

W końcu niniejszej rozprawy podajemy wzór do kontraktu dzierżawnego w języku polskim i rosyjskim, przejrany i stosownie poprawiony przez p. Nawroczyńskiego kandydata prawa, z uwzględnieniem przepisów prawnych u nas obowiązujących. Niech nam będzie wolno w tem miejscu złożyć Mu publiczne podziękowanie za Jego bezinteresowny współdział.

Materiały użyte do pracy niniejszej:

1. Ogólne zasady nauki gospodarstwa narodowego, przez Fryderyka hr. Skarbka. Warszawa 1859 r.
2. O dzierżawach wiejskich, p. Jana Święckiego. Warszawa 1873 r.
3. Grundsätze der rationalen Landwirthschaft, p. Thaera.
4. Hageman, Landwirthschaftsrecht. Hannover 1807 r.
5. Die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventarien p. D-r Fridricha Krafta. Altenburg 1845 r.
6. Stenberg. Verpachtungsgeschäft.
7. Der Landwirthschaftliche Pachtvertrag v. Gustaw Drechsler Halle 1871 r.
8. Dziewiętnaście kontraktów niemieckich.

9. Dawny i nowy kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich.

10. Kontrakt dóbr hr. Krasieńskich z Krasnego.

11. Kontrakt Ordynacji hr. Tyszkiewiczów dóbr Birzańskich w Kowieńskiej guberni.

12. Kontrakt dóbr Rosiniszki w guberni Wileńskiej.

13. Kontrakt dóbr rządowych w Królestwie Polskiem.

14. Kontrakt dóbr Władysława Umiasłowskiego i wiele innych umów dóbr pomniejszych.

Rozdział I.

Ogólny układ umowy dzierżawnej oraz wyjaśnienie przedmiotu dzierżawnego.

Wyjaśnienie kwestji dzierżaw przede wszystkim ma na celu dać również dziedzicom jak i dzierżawcom dokładne wyobrażenie o przedmiocie. Majątku nigdy nieoddaje się w dzierżawę bezwarunkowo z wszytkimi jego częściami składowymi, zawsze niektóre z nich rezerwuje dla siebie właściciel inne dzierżawca musi nabyć drogą kupna inne wreszcie oddają mu się do użytku jako inwentarz żelazny.

Widzimy więc że wykład o dzierżawach obejmuje nie tylko części majątku puszczające się w dzierżawę, lecz także i te, które się dzierżawcy w jakikolwiek inny sposób oddają w użytek, lub też dziedzic sobie rezerwuje

Dla tego punktem wyjścia do zawarcia umowy dzierżawnej służy dokładne opisanie części składowych majątku czyli tak zwany „*Inwentarz podawczy*.” Opis taki powinien tworzyć dokładny obraz stanu majątku w chwili obejmowania go przez dzierżawcę o tyle, o ile ten stan koniecznym jest znać dla stron obydwóch. Dla osiągnięcia tego celu, opis musi być dokładny i szczegółowy i zawierać wszystkie części składowe majątku oraz ich przymioty i wartość.

Ogólne części składowe majątku rozpadają się, stosownie do ich prawnego charakteru i rolniczej natury, na następujące grupy.

I. Inwentarz rzeczowy.

1. *Inwentarz nieruchomy:*

np. grunta, drogi, rowy, wały, budynki, mosty, drzewa owocowe etc.

2. *Inwentarz ruchomy:*

a) inwentarz martwy;

b) inwentarz żywy.

3. *Części, które z inwentarzem nieruchomym na pewien czas są związane, ale*

a) albo dla dalszego użytku od niego się oddzielają i przechodzą do inwentarza ruchomego, np. posiewy, drzewo przeznaczone do wycięcia i t. d.

b) albo w samem użyciu z nieruchomem inwentarzem pozostają związane, lecz bez zmiany materialnej mogą być oddzielone i transportowane, np. piece, kuchnie angielskie etc.

II. Inwentarz nierzeczowy.

1. *Uprawnienia.*

2. *Zobowiązania* na majątku ciężące, jak serwituty, podatki etc.

Przedewszystkiem zdawaćby się mogło wątpliwem, czy wyliczone wyżej części składowe majątku wszystkie jako takie mogą być uważane; mianowicie, czy inwentarze ruchome, które dzierżawca przy objęciu dzierżawy drogą kupna nabywa, pozostawione mu produkta do sprzedaży, a także ciężary i zobowiązania ciężące na majątku do tej kategorii policzone być powinny, gdyż wyrażenie „część składowa“ każe się domyślać czegoś realnego i dającego się użytkować.

Że zapasy przeznaczone do sprzedaży, nie powinny figurować w opisie majątku, rozumie się samo przez się; te jednakże zapasy, bez których gospodarstwa prowadzić nie można, jeśli się takowe znajdują w chwili objęcia dzierżawy, są częściami składowymi majątku nawet i wówczas, jeśli dzierżawca za takowe płaci. Można się niezgodzić na to, jak wielkie winny być te zapasy w gospodarstwie i z jakich przedmiotów mają się składać, ale zgodzić się trzeba na zasadę, że dla racjonalnego prowadzenia gospodarstwa pewna ilość zapasów na miejscu zawsze znajdować się musi. Również jak te konieczne zapasy, tak i inne inwentarze ruchome jako części składowe majątku uważać należy, chociażby je dzierżawca nabył drogą kupna, jeśli tylko takowe są konieczne do prowadzenia gospodarstwa. Wprawdzie przedmioty takie uży-

wają się, ale jako konieczne i nieodzownie potrzebne odnawiane być muszą. Dla tego też dobry kontrakt dzierżawny winien oznaczać stosowną ilość inwentarzy żywych i martwych, które w majątku znajdować się powinny, bez względu że takowe są własnością dzierżawcy.

Zarzut, że ciężary i uprawnienia na majątku ciążące, jako przedmiota nierzeczowe, do części składowych majątku wchodzić nie powinny, nie wytrzymuje także krytyki, gdyż jeśli ich nie nazwiemy częściami składowymi majątku, to czemże będą? Że taki pogląd jest błędny nie ulega wątpliwości, gdyż jeśliśmy ciężary przywiązane do majątku chcieli uważać jako przywiązane do dzierżawcy, to powinnyby one podobnie jak sam czynsz dzierżawny powstać dopiero przez stosunek dzierżawcy do właściciela, co wszakżeż nie ma miejsca, gdyż one istniały dawniej i nierozdzielnie z majątkiem były i będą połączone, więc jako jego część składowa uważane być muszą.

Naturalnie, że nie mogą być uważane jako części składowe i wchodzić w opis majątku:

1. Takie zobowiązania, które powstały w chwili zawiązania stosunków dzierżawnych, jak np. zobowiązania ubezpieczenia od ognia, gradobicia etc.

2. Zobowiązania wynikłe z umowy z dziedicem, np. płacenie % od długów hipotecznych.

3. Zobowiązania chwilowe, wynikłe w skutek gwałtownych wstrząśnień społecznych np. wojny i ztąd płacenia kontrybucji w naturze lub w monecie.

W dalszym ciągu, możnaby zrobić zarzut podziałowi w opisie majątku, przeciw punktowi Nr. 3. Zarzut ten, dałby się usprawiedliwić nie tyle za stanowiska gospodarczego a prawnego, nas przecież obchodzi więcej wzgląd pierwszy jak drugi. Z punktu gospodarczego części składowe majątku pod Nr. 3 opisane, różnią się od majątku nieruchomego tem, że nie są trwale nieruchome, lecz uruchamiają się po ich oddzieleniu od inwentarza nieruchomego i wówczas służą do użycia.

Pierwsza grupa corocznie zwykle oddziela się od majątku nieruchomego do dalszego użytku (np. zasiewy w żniwa), druga zaś grupa, jeśli się oddziela, to tylko wówczas, gdy ją się ma przenieść na inne miejsce do dalszego użytku, albo zastąpić inną (np. piece, kuchnie angielskie).

Ten przymiot łatwego oddzielenia od majątku nieruchomego, związany z prędko przechodzącym zużyciem, nadaje tem częściom całkiem inny charakter, jak częściom składowym stale nieruchomem, dla tego przy zawieraniu umów dzierżawnych winny być osobno grupowane.

Wprawdzie, że granica między częściami składowymi majątku stale nieruchomemi a częściowo przez oddzielnie uruchomianemi (Nr. 3) nieda się wszędzie ściśle przeprowadzić. Tak np. jest rzeczą wątpliwą gdzie zaliczyć koryta w oborze lub paśniki w owczarni, czy do części składowych budynku w którym się znajdują, lub też do grupy 3-ej do rzeczy dających się uruchomić? Względem przecież, że teoretycznie nie da się przeprowadzić ścisłej granicy między obiema grupami,

nie obala potrzeby zrobienia tego podziału ze stanowiska gospodarczego.

Jak to się z dalszego wykładu wykaże, ten podział jest koniecznym, ponieważ prawa i zobowiązania dzierżawcy inne być muszą względem części majątku stale nieruchomych, a inne względem części dających się od niego odłączyć.

Zachodzi dalsze pytanie w *jaki sposób* opisane być powinny pojedyncze części składowe majątku ze względu na ich jakość i wartość? Ponieważ w końcu niniejszej pracy dajemy wzór do kontraktu, powołujemy się więc na niego, ograniczając się w tem miejscu do niektórych wyjaśnień.

Budynki winny być opisane jak najszczegółowiej, uwzględniając rodzaj budowli, przymioty, wymiary i sposób urządzenia. Pola, łąki, wody wystarczy oznaczyć tylko ich nazwiskiem z dodaniem przestrzeni, gdyż bliższe ich poznanie leży w interesie dzierżawcy. Drzewa owocowe winny być przeliczone, z opisaniem ich gatunków i oznaczeniem szacunku.

Dreny w polu, jako melioracja podnosząca wartość majątku, szacują się według poniesionych pierwotnie kosztów, z potrąceniem $\%$ amortyzacyjnego za lata ubiegłe użytku, resztę zaś wartości, albo dzierżawca płaci gotówką, albo mu się wydzierżawia, podnosząc czynsz, stósownie do kapitału jaki dreny reprezentują.

Inwentarz ruchomy martwy najwłaściwiej oszacować w ogóle na pieniądze, bez opisania szczegółów, gdyż tu głównie chodzi o wartość jaką on przedstawia.

Zapasy przeznaczone do sprzedania w opis nie wchodzą, lecz opisać należy te zapasy, które winny pozostać na gruncie, jako nieodzowne do dalszego prowadzenia gospodarstwa. Szacunek ich pieniężny jest niepotrzebny, gdyż winny one zawsze zostawać w naturze według miary i wagi, tem bardziej, że ich cena bywa zmienną.

Również nader trudno ustanowić szacunek inwentarza żywego, gdyż jego cena także bywa zmienna. Obliczenie zaś na sztuki, zwłaszcza bydła rogatego, owiec i świń bywa także zawodne, jeśli nie uwzględnimy ich żywej wagi. Kontrakt Hanowerski, jaki mamy przed sobą, oblicza potrzebną ilość inwentarza żywego na wielkie sztuki, dodając że pod wielką sztuką rozumie się 1000 funt. żywej wagi zwierzęcia, co całą umowę robi jasną i racjonalną.

Opisanie inwentarzy polowych bywa różne, stósownie do zasady w ocenieniu. Jeśli zaśiewy cenimy według ich stanu na pniu, wówczas wystarczy oznaczenie przestrzeni, jaką różne gatunki roślin zajmują; jeśli ich cenimy według wartości nakładowej, wówczas trzeba zsumować wartość robót i posiewu. W tym ostatnim wypadku nieodzowną jest rzeczą prowadzić kontrolę pól.

Szkółki drzewek dzikich i owocowych, jeśli się oddają dzierżawcy do użytku, przeliczają się na sztuki, opisują gatunki i szacują na pieniądze. Jeśli właściciel rezerwuje dla siebie, szacunek jest zbyteczny.

Części składowe majątku, które wprowadzie podczas użytku związane są z inwentarzem nieruchomym, lecz dają się od niego oddzie-

ić, muszą pojedynczo być opisane i oszacowane, aby przy zdaniu dzierżawy ocenić można, czy znajdują się w podobnym stanie jak były przy objęciu. Wreszcie części składowe majątku nierzeczowe, t. j. uprawnienia, ciężary, serwituty, zobowiązania, winny być szczegółowo opisane.

Powyższy sposób opisanja majątku daje podstawę do zawarcia kontraktu dzierżawnego.

Zachodzi pytanie, które z opisanych części składowych majątku oddać się mają dzierżawcy do użytku i w jakiej formie?

Już wyżej wspomnieliśmy, że forma przelewu różnych części składowych majątku, może być rozmaita, stósownie do ich natury; dla tego konieczną jest rzeczą bliżej poznać się z temi formami, oraz z ich znaczeniem prawnem i gospodarczem.

Przelew na dzierżawcę różnych części składowych majątku może mieć miejsce w formie:

1. dzierżawy,
2. jako inwentarz żelazny,
3. sprzedaży,
4. bezpłatnie.

Wydzierżawienie pewnej rzeczy nie przelewa na dzierżawcę własności, a tylko użytek z niej; własność pozostaje przy dziedzicu. Obiedwie strony przyjmują względem wydzierżawianego przedmiotu pewne zobowiązania, które stósownie do praw obowiązujących mogą być rozmaite.

Najważniejsze i powszechnie uznane zobowiązania są następujące:

1. Dzierżawca otrzymuje prawo zwykłego

lub też ściśle kontraktem oznaczonego użytkowania z rzeczy.

2. Winien on dzierżawę płacić w oznaczonych terminach.

3. Winien przedmiot wydzierżawiony zwrócić właścicielowi w swoim czasie.

4. Właściciel zabezpiecza dzierżawcy swobodę użytkowania rzeczy wydzierżawionej.

5. W pewnych nieszczęśliwych wypadkach, dotyczących dzierżawiony majątek, dziedzic zniża czynsz dzierżawny.

Ze stanowiska gospodarczego z powyższych zobowiązań są szczególnie dwa ważne: to, które dzierżawcy dopuszcza *tylko ściśle określonego* użytku z wydzierżawionego przedmiotu, i to, które na dziedzica wkłada obowiązek *bonifikaty* w nieszczęśliwych wypadkach.

Obydwa zobowiązania krępują swobodę działania dzierżawcy, gdyż właściciel nie może dopuścić, aby dzierżawca miał określać, w jaki sposób ma użytkować z wydzierżawionego przedmiotu, a tem mniej w jakich wypadkach może on rościć pretensje do bonifikaty, i aby tu uniknąć sporów, dziedzic musi ściśle określić sposób użytkowania wydzierżawionego przedmiotu, oraz opisać wypadki i warunki w jakich dzierżawcy bonifikatę przyzna. W tym względzie określenia, ścieśniające swobodę dzierżawcy, muszą być tem szczegółowsze, im różnorodniejsze mogą być sposoby użytkowania z przedmiotu wydzierżawionego, a najściślejsze, gdy przedmiot wydzierżawiany może być zużyty lub zepsuty.

Gdyby to mogło być rzeczą wątpliwą, że

tego rodzaju ograniczenia, nie przeszkadzają do racjonalnego gospodarstwa, wówczas wyprowadzićby można ten loiczny wniosek, że te tylko części składowe majątku są właściwe do wydzierżawienia, z których użytek jest najprostszy lub nie zmieniający materialnej substancji rzeczy.

Zobowiązania właściciela, mające na celu bonifikatę dzierżawcy w razie nieszczęśliwych wypadków, jak również i ograniczenia dzierżawcy w użytkowaniu wydzierżawionego przedmiotu, zdają się mieć ten a nie inny cel, aby pewne części majątku zachować w stanie nie zmiennym lub ulepszonym, mają one na celu urządzenie tak zwanego *żelaznego inwentarza*.

Pod wyrażeniem „*żelazny inwentarz*“ rozumiemy wykaz takich części składowych majątku, których wartość, przy przelewie dzierżawcy, szacuje się i oddaje dzierżawcy do użytku z obowiązkiem, aby przy zdaniu dzierżawcy oddał nazad w równej dobroci, wartości i ilości jak był odebrał. Ten sposób przelewu nazwijmy „*odstąpieniem*.“

Warunki, pod jakimi dzierżawcy odstępuje się *inwentarz żelazny*, bywają w praktyce rozmaite. Dają się tu rozróżnić następujące modyfikacje:

1. Przedmioty, tworzące *inwentarz żelazny*, również przy oddawaniu jak i przy odbiorze od dzierżawcy, szacują się.

2. Dzierżawca zobowiązany bywa do zwrotu przy końcu dzierżawy tej samej ilości i jakości przedmiotów, jaką odebrał.

3. Wszelkie obniżenie wartości lub stratę przedmiotu wynagradza dzierżawca.

4. Wszelkie podniesienie wartości pojedynczych przedmiotów *żelaznego inwentarza*, idzie na korzyść:

a) *albo właściciela,*

w takim razie szacunek początkowy służy tylko do porównania, czy w końcu dzierżawca dopełnił swych zobowiązań i oddał *inwentarz żelazny* w stanie nie gorszym od tego, w jakim go odebrał;

b) *albo dzierżawcy,*

w takim razie szacunek służy w końcu dzierżawy do wykazania różnicy w wartości i do jej wyrównania przez dziedzica.

Trzy pierwsze punkta są powszechnie uznane; co dotyczy czwartego punktu, większość godzi się z tem, aby dyferencje w wartości dzierżawcy wynagrodzić.

Że ten pogląd nie zewszystkiem da się usprawiedliwić, tem bardziej, że w rzeczywistości są dwie formy zdawania remanentów *żelaznego inwentarza*, wykaże się to z następujących wyciągów dwóch kontraktów, które mamy przed sobą.

W pierwszym *żelazny inwentarz* składał się z słomy a mianowicie: $47\frac{1}{2}$ kóp słomy długiej po 2 rsr. kopa i $80\frac{1}{3}$ kóp słomy targanej po rsr. 1 kop. 12 czyli razem 154 rsr. kop. 82. Dzierżawca oddał 71 kóp i 2 mende słomy długiej i 8 kóp i 54 snopki słomy targanej. Jesliby różnice w szacunku w końcu dzierżawy miały być wyrównane, w takim razie pozostawioną przez dzierżawcę słomę należałoby otaksować i przewyżkę zapłacić. Tymczasem tak się nie stało, pierwotny szacunek użyto tylko do porównania czy słoma

pozostawiona jest równej wartości, zatem przewyżka policzoną została na dobro dziedzica.

Zupełnie inną przyjęto zasadę przy oddawaniu owiec. *Żelazny inwentarz* początkowo wynosił 439 sztuk owiec, które oszacowane były na 474 rs. 42 kop. Dzierżawca w końcu dzierżawy oddał 1068 owiec a zatem więcej 629 sztuk. Przewyżkę tę oszacowano nie według cen pierwotnych lecz bieżących, toż samo uległy nowemu oszacowaniu początkowo znajdujące się w majątku 439 sztuk i przewyżkę zapłacono. Zatem nie poddano tu wyrównaniu różnic jakościowych, lecz tylko różnicę ilościową i takowa policzoną została na dobro dzierżawcy.

Dzierżawca odchodząc żądał, aby cały *inwentarz żelazny* otaksowano i szacunek od pierwotnej sumy odjęto, a różnice zapłacono. Dziedzic zgodził się na tę zasadę tylko dla inwentarzy żywych i narzędzi, inne zaś przedmioty *żelaznego inwentarza* według dawnego opisu bez taksy musiały być zdane, t. j. że pierwotny szacunek przy zdawaniu służył tylko do porównania czy przedmioty zdawane są tejże dobroci jakie były dzierżawcy oddane. Jeśliby więc np. pozostawiony nawóz był gorszy od oddanego dzierżawcy, dziedzic oszacowałby go na nowo i ubytek byłby musiał dzierżawca wyrównać, ponieważ tenże zobowiązał się przechować *żelazny inwentarz* w całości, a więc wziął na się odpowiedzialność za jego jakościowe przymioty.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że w praktyce istnieją dwa sposoby zdawania *inwentarza żelaznego*: jeden, w którym przewyżka w wartości idzie na korzyść dziedzica, drugi,

w którym idzie na korzyść dzierżawcy. Pierwszy, szczególnież stosowany bywa do zapasów i do inwentarza polowego, a niekiedy i do innych przedmiotów i w tym razie dziedzic jest właścicielem *inwentarza żelaznego*, który oddał tylko dzierżawcy do użytku. Różnica między rzeczą oddaną w formie *inwentarza żelaznego*, a rzeczą oddaną w *dzierżawę* polega na tem, że w pierwszym wypadku ryzyko i odpowiedzialność dzierżawca bierze na siebie, a w drugim nie. Korzyści, jakie dzierżawca odnosi, biorąc rzecz jakąś na swoje ryzyko, nie tyle polegają na wszechstronnem jej zużytkowaniu, a więcej na tem, że w użyciu jest mniej ścieśnionym, jak byłby przy prostem wydzierżawieniu. W miejsce ograniczenia oddziaływa tu ta okoliczność, że dzierżawca będąc za rzecz wziętą odpowiedzialnym w jej użyciu unika jej obniżenia wartości. Przy przedmiotach ulegających zupełnemu zużyciu, gdy muszą być zastąpione nowemi, występuje działanie tej zasady dopiero w ostatnim roku dzierżawy. Dziedzicowi forma ta, przedstawia te wielkie korzyści, że jest wolny od wszelkich zobowiązań uwzględniania wypadków zatruty lub obniżenia wartości i tem samem nie jest narażony na straty.

Druga forma odstąpienia odróżnia się od wydzierżawienia, przedewszystkiem tem, że również ścieśnienia dzierżawcy w sposobie użytku jak i zobowiązania dziedzica bonifikaty strat, nie mają miejsca. Dzierżawca staje się tu niejako właścicielem przedmiotów odstąpionych z tą różnicą, że wartości nie płaci gotówką tylko czynsz dzierżawny; przy

zdaniu zaś dzierżawy, różnice w wartości strony wyrównują. Tę formę przelewu części składowych majątku na dzierżawcę nazwijmy „odstąpieniem przez wyrównanie wartości.“ Ma ona tę wielką zaletę dla dzierżawcy, że nie ścienia go w użyciu, bo jest jakby kupiona, a przytem oszczędza mu gotówkę, którąby przy istotnem kupnie wydać był zmuszony. Dla dziedzica jednakże ma tę niedogodność, zwłaszcza gdy się to dzieje na wielką skalę, że naraża na niebezpieczeństwo jego kapitał. Jesliby np. cały inwentarz ruchomy był oddany dzierżawcy do użytku, wówczas znaczna część majątku właściciela znajduje się w rękach dzierżawcy i gdy tenże źle gospodarzy lub mu się nie wiedzie i traci, wówczas dzierżawca mało ryzykuje, gdy przeciwnie właściciel wiele; kaucja bowiem nigdy nie może być tak wysoką, aby pokryła mogące wyniknąć straty ¹⁾.

Jeśli więc właściciel puszcza majątek w dzierżawę z wszystkimi inwentarzami, nic mu innego nie pozostaje, aby się do pewnego stopnia od strat zabezpieczyć, jak rozciągnąć nad dzierżawcą najściślejszą kontrolę. Jeśli jednakże takową kontrakt zastrzega,

1) Jak wiele wynosić może w pewnych razach, część majątku właściciela uwiecznionego w inwentarzu żywym, może przekonać następujący stosunek wartości różnych części składowych gospodarstwa, wyciągnięty i obliczony z opisu majątku. I tak: wartość ziemi wynosiła 20⁰/₀, budynków 40⁰/₀, zwierząt, narzędzi i zapasów 34⁰/₀, zasiewów 6⁰/₀. Razem 100 ogólnej wartości.

niknie jedna z najważniejszych szans dla dzierżawcy, t. j. swoboda działania. Aczkolwiek więc forma odstąpienia przez wyrównanie wartości nader jest dla dzierżawcy pożyteczną, to jednakże z punktu gospodarczego da się ona usprawiedliwić tylko do pewnych granic i tylko dla tych części składowych majątku, których stan w jednym stopniu ma być utrzymany a do wydzierżawienia dla tego nie kwalifikują się, ponieważ utrzymanie ich w jednakowym stanie wartości, szczególniejszej wymaga pieczy.

Obok dzierżawy jednych części składowych, odstąpienia przez wyrównanie drugich, w nowszych czasach występuje zwykle trzecia forma przelewu, t. j. forma *kupna* ale też forma *odstąpienia bezpłatnego*

W obydwóch razach przedmioty odstąpione przechodzą na własność dzierżawcy, jak również z takiej tranzakcji wynikające prawa i obowiązki. Naturalna rzecz, że dzierżawca w użytkowaniu podobnych przedmiotów posiada pełną swobodę, chyba żeby takowa kontraktem była ograniczoną. Zatem takie tylko części składowe majątku odstępują się tym sposobem, które przez niewłaściwe użycie dzierżawcy na stratę właściciela nie narażają, albo kontraktem łatwo zabezpieczyć się dadzą. Czy takie odstąpienie ma miejsce za gotowiznę, czy bezpłatnie ze stanowiska gospodarczego i prawnego wszystko jedno, jeśli tylko przypuścimy, że odstąpienie bezpłatne nie może być inaczej uważane, tylko jako sprzedaż. W pewnych warunkach może to być wątpliwem; jeśli np. dzierżawcy pozostawia się zapas w słomie i nakłada się

na niego obowiązek użycia jej w sposób określony oraz waruje się, aby zwrócił ją w końcu dzierżawy w równej jakości i ilości; w takich razach może się zdawać, że słoma została mu wydzierżawioną albo oddaną jako *inwentarz żelazny*. Zważywszy jednakże, że za przedmiot wydzierżawiony taki tylko uważać można, za który płaci się czynsz dzierżawny, co w powyższym wypadku miejsca nie ma; zważywszy dalej, że jeślibyśmy w mowie będący zapas słomy uważać mieli, jako *inwentarz żelazny*, w takim razie winien nastąpić jej szacunek, co tutaj także miejsca nie ma, zatem ten sposób odstąpienia niczem się nieróżni od sprzedaży, gdyż ograniczenia w użyciu kontraktem zastrzeżone oraz warunek zwrotu, mogą mieć miejsce i w takich razach, gdy przedmioty istotnie za pieniądze dzierżawcy sprzedane zostały. A zatem w wielu razach bezpłatne odstąpienie nie wątpliwie jako sprzedaż uważać należy.

Po tych koniecznych objaśnieniach rozmaitych form przelewu wydzierżawionych części majątku i skutków, jakie ta różnaitość formy wywiera na sposób użytkowania, następują pytania, które nam objaśnić należy, a mianowicie:

1. Które części składowe majątku nadają się do oddania ich w użytek dzierżawcy, a które nie?

2. Jaką przyjąć formę przelewu, stosownie do natury części składowych majątku?

Pytania te, rozbierzemy w porządku przyjętym w opisie części składowych majątku.

Z *inwentarza nieruchomego*, niektóre tylko części nie nadają się do oddania w dzierża-

wę, a mianowicie te, których użycie prowadzi do wyczerpania materialnego (np. kopalnie torfu, łomy kamienne etc.) wszystkie inne zwykle oddają się w dzierżawę. Wyjątki bywają tylko w szczególnych wypadkach, gdy dziedzic część ich dla siebie zerwuje.

Ziemie i budynki oddają zwykle w formie dzierżawnej.

Toż samo dzieje z *drzewami owocowemi*, chociaż nie ulega wątpliwości, że wydzierżawiając sady, właściciel nie ma pewności tak co do utrzymania wartości drzew, jak i sposobu obejścia się z niemi, gdyż nie mówiąc już o tem, że aby to osiągnąć, dziedzic musiałby rozciągnąć prawie niepodobną do wykonania kontrolę, ale nadto drzewa owocowe są narażone na zepsucie bez winy dzierżawcy (jak połamanie od burzy, kradzież, zniszczenie przez owady etc.); do tego przybywa, że utrzymanie ich wartości wymaga nadzwyczajnej pieczy i znajomości rzeczy, tak—że najmniejsze zaniedbanie (nie wczesne podkrzesanie, nie staranne lub późne wyniszczenie liszek, mech etc.) spowoduje straty dla dziedzica. Te okoliczności dały powód, że w niektórych kontraktach sady dzierżawca drogą kupna nabywać musiał. Jednakże ta forma przelewu ma swoje słabe strony, gdyż dzierżawca przez kupno drzew, ogałaca się z gotówki, której użycie w gospodarstwie dla obóh stron większe przyniesie korzyści niż kupno ogrodu; prócz tego prawa dzierżawcy, jako właściciela drzew na cudzym gruncie znajdują nie właściwe warunki.

Te słabe strony dałyby się usunąć przez

oddanie dzierżawcy ogrodów i sadów w formie *żelaznego inwentarza* z tem zastrzeżeniem, że przy zdaniu dzierżawy różnice w wartości przez strony wyrównane zostaną. Ten sposób przelewu ma te dobre skutki, że dzierżawca jest zobowiązany takąż samą ilość drzew i takiejże dobroci oddać przy końcu dzierżawy, jak wziął przy jej objęciu; wszelkie różnice w wartości strony wyrównują; zatem, jeśli dzierżawca podniósł wartość, takowa policzy mu się na korzyść. Tym więc sposobem, nie tylko kontrakt go zobowiązuje, ale i własny interes zachęca do podniesienia w wartości sadów, właściciel zaś bez kontroli jest zabezpieczony od strat.

Melioracje gruntowe w niektórych kontraktach dzierżawca obowiązany nabyć za gotówkę; nie ma jednakże dobrej racji, aby ich nie oddać w dzierżawę, ponieważ użycie ich jest stale z ziemią związane.

Przeciw sprzedaży przytoczyć można tę ważną okoliczność, że dzierżawca bez gruntownego powodu ogałaca się z gotówki; dla tego też racjonalniej jest przelać na dzierżawcę w formie dzierżawy. Wyjątek od tego pravidła może mieć miejsce z drenowaniem, a mianowicie w tym wypadku, jeśli poprzednik nowego dzierżawcy lub dziedzic, zrobiwszy nakład na drenowanie, nie zwrócił sobie jeszcze kosztów nakładu; w takim razie nowy dzierżawca winien zwrócić część kosztów wyłożonych a jeszcze nie pokrytych. Zawsze będzie dla właściciela najdogodniej, jeśli jego majątek ciągle chodzi w dzierżawach, aby dzierżawcy koszta drenowania sami ponosili a tylko przy zmianie jeden dru-

gie
nie
uży
ws
spr
usp
te
z
nie
się
dw
i o
wid
się
że
wie
def
scis
wn
do
np
we
wzg
me
gos
że
stoj
jak
uży
w c
pas
step

giego spłacił o tyle o ile kapitał wyłożony nie został zamortyzowany.

Inwentarz ruchomy, jeśli się pozostawia do użytku dzierżawcy, w nowszych czasach powszechnie oddają go dzierżawcy w formie sprzedaży.

Pytanie, o ile ten sposób przelewu da się usprawiedliwić.

Przedewszystkiem zatrzymajmy w pamięci tę ważną okoliczność, że inwentarz ruchomy z stanowiska gospodarczego tę przedstawia niedogodność dla formy dzierżawnej, że go się nie tylko użytkuje ale i zużywa.

Ekonomiści dzielą inwentarz ruchomy na dwie grupy a mianowicie: na kapitały *stojące* i *obiegowe*, których charakterystyczną różnicę widzą jedni w tem, że kapitał stojący tylko się *użytkuje*, a obiegowy *zużywa*, inni znowu, że kapitał stojący użytkuje się do produkcji *wiele razy*, obiegowy zaś tylko *raz*. Pierwsza definicja jest całkiem błędna, druga niedość ścisła, gdyż jeden i ten sam przedmiot w pewnych warunkach da się policzyć również do stojącego jak i do obiegowego kapitału; np. skop opasowy ze względu na produkcję wełny należy do kapitału stojącego, z innych względów do obiegowego. Wszelkie ruchome części składowe majątku ze stanowiska gospodarczego mają ten wspólny przymiot, że ulegają zużyciu. W tak zwanym kapitale stojącym jest tylko albo sposób zużycia inny, jak w kapitale obiegowym, albo zużycie od użytkowania jest czasem oddzielone: zapasy w chwili ich użytkowania ulegają zużyciu np. pasza; w inwentarzu martwym zużycie występuje w formie zniszczenia lub zepsucia;

w inwentarzu żywym wreszcie użytkowanie od zużycia jest czasem oddzielone. Zatem w całym inwentarzu ruchomem następuje zużycie jeśli nie w ciągu roku, to z pewnością w ciągu perjodu dzierżawnego.

Jeśli byśmy więc inwentarz ruchomy, mimo że podlega zużyciu, wydzierżawić chcieli, wówczas właściciel dla zabezpieczenia siebie, musiałby obwarować się w kontrakcie, coby pociągnęło za sobą dla dzierżawcy ograniczenia w użyciu i obowiązek zwrotu w końcu dzierżawy. Każde zaś ograniczenie swobodnego działania dzierżawcy, wstrzymuje mniej lub więcej użytkowanie z wydzierżawionego przedmiotu i utrudnia racjonalne prowadzenie gospodarstwa.

Zatem najwłaściwszą formą przelewu inwentarza ruchomego jest odstąpienie na własność i ta forma we wszystkich krajach znajdujących się w kulturze jest dziś w powszechnym użyciu. Przelew tytułu własności na dzierżawcę miewa miejsce albo w formie odstąpienia *przez wyrównanie wartości*, albo przez kupno za *gotówkę*.

Ten ostatni sposób przelewu jest najłatwiejszy; nowy dzierżawca płaci wartość *inwentarza żelaznego* właścicielowi i staje się jego właścicielem. Jednakże nie wszystkie przedmioty mogą przejść w ten sposób na dzierżawcę, zwykle zapasy paszy nabywa on bezpłatnie; pytanie przecież czy taki sposób przelewu jest tu zastosowany właściwie? Odpowiemy na to pytanie ze stanowiska praktycznego. Jeśli właściciel dzierżawcy coś sprzedaje a ten swemu następcy toż samo ma znowu odprzedać, to należy na taki przedmiot nałożyć

nie
em
tu-
cia
no
li,
ie,
by
ze-
cu
po-
iej
go
ze-
in-
ta-
aj-
ze-
na
od-
ez
ej-
za
ka-
ta
ce,
ie;
wu
ny
go.
a
d-
yc

pewną stałą cenę; takiej to właśnie stałej ceny na zapasy siana, słomy, nawozu ustanowić niepodobna, raz dla tego, że trudno jest obliczyć istotnej ich ilości, drugi raz zaś dla tego, że ceny targowe takich przedmiotów rzadko kiedy egzystują. Jesliby więc właściciel, mimo tego, ustanowił jakąś dowolną stałą cenę za centnar i za takową dzierżawcy odstąpił, wówczas dzierżawca traci tę ważną szansę, że podwyższenie jakości przedmiotów dziedzic nie uwzględni; czy on pozostawi lepsze siano lub nawóz jak był odebrał, wszystko to jedno, za jakość on nie zostaje wynagrodzonym; dba więc tylko byleby była ta sama ilość; co zaś zostawi więcej, będzie miał zapłacone.

Lecz taki sposób odstąpienia jest również niedogodny i dla dziedzica, gdyż w interesie dzierżawcy będzie leżało oszczędzać w ostatnim roku jak najwięcej paszy i nawozu, aby otrzymać za to wynagrodzenie. W interesie przecież gospodarstwa a tem samem dziedzica wcale nieleży podobny system oszczędności. Wszystkich tych niedogodności uniknie się, gdy znajdujące się zapasy oddamy dzierżawcy bez żadnego wynagrodzenia z obowiązkiem tylko zwrotu takiejże ilości i jakości, przy końcu dzierżawy.

W opisie części składowych majątku odróżnilśmy, oprócz inwentarza nieruchomego i ruchomego, jeszcze trzecią grupę przedmiotów, które w chwili przelewu majątku na dzierżawcę, wprawdzie są związane z inwentarzem nieruchomem i dla tego czasowo same są także nieruchome, ale, albo dla dalszego użytkowania od inwentarza ruchomego

bywają odłączone, albo też podczas użytkowania z inwentarzem nieruchomem są związane, lecz bez zmiany swej istoty dadzą się odłączyć i przenosić.

Do pierwszej grupy należy tak zwany *inwentarz polowy* (zasiewy).

Zachodzi pytanie czy te przedmiota wskutek wydzierżawienia ich podstawy, (t. j. ziemi) już tem samym przechodzą w władanie dzierżawcy, lub też osobno muszą być nabyte?

Gdy jaką rzecz wydzierżawiamy, dzierżawca od chwili rozpoczęcia dzierżawy, staje się właścicielem użytków wypływających z rzeczy wydzierżawionej. Jeśli np. wydzierżawiamy krowy, mleko od chwili wydzierżawienia należy do pachciarza. Jeśli jednakże wydzierżawiona krowa jest cielną i ocieli się w krótkim czasie, wówczas zużytkowanie (ciele) nie da się w ten sposób określić, jak wydzielanie mleka, gdyż część z użytku i z niego wypływających korzyści niewątpliwie należy do dziedzica, gdyż on do wyprodukowania przyczynił się paszą, jaką krowa zjadła podczas brzemienności. Jest to niewątpliwa prawda, jednakże oznaczyć udział w poniesionych tym sposobem kosztach produkcji i otrzymanych z nich korzyści, jest nader trudno.

Podobne trudności zachodzą przy wydzierżawieniu majątku. Zwykle w czasie wydzierżawiania, część pól jest jeszcze obsiana i wartość posiewów do tej chwili jest bezwątpienia własnością poprzedniego gospodarza, który na nie znaczne koszta wyłożył i dopiero *przyrost* od chwili dzierżawy jest

włas
przy
dzie
ma
mie
deks
zaw
aby
go
rzec
rzyć
pliw
obję
to p
do
cję
z ko
dziej
poło
część
zawo
szcze
obję
w pi
je do
inwe
form
da si
dzie
ten
stwa
bezw
mieć
z ws
zaten
leży

własnością nowego dzierżawcy. Jeśli więc
przyjmiemy, że inwentarz połowy należy do
dziedzica, powstaje pytanie w jakiej formie
ma nastąpić przelew na dzierżawcę, czy w for-
mie dzierżawy, odstąpienia, czy kupna? Ko-
deks Napoleona stanowi, że nowy dzier-
żawca dawnemu powinien dać mieszkanie,
aby mógł dokończyć żniw. Według więc te-
go prawa, inwentarz połowy rezerwuje się na
rzecz dawnego gospodarza, zaprzeczając ko-
rzyści nowemu dzierżawcy, jakie mu niewąt-
pliwie przypadają z przyrostu od chwili
objęcia dzierżawy. Nieulega wątpliwości, że
to prawo w wielkich majątkach daje powód
do zawikłań i niezwykle utrudnia pozy-
cję nowego dzierżawcy. W jednym np.
z kontraktów austryackich czytamy, że nowy
dzierżawca zobowiązuje się oddać do użytku
połowę stajni, obory, szopy, całe stodoły,
część domów mieszkalnych dla dawnego dzier-
żawcy i jego służby, oraz potrzebne pomie-
szczenie na buraki i kartofle od 1 Lipca (od
objęcia dzierżawy) do końca Października
w pierwszym roku dzierżawy. Niepotrzebu-
je dowodu, że taki sposób unikania szacunku
inwentarza połowego i oznaczenia odpowiedniej
formy przelewu na nowego dzierżawcę, nie
da się zalecić; mniej trudności w tym wzglę-
dzie przedstawiają gospodarstwa małe i tam
ten środek może być użyty; w gospodar-
stwach przecież wielkich nowy dzierżawca
bezw warunkowo od pierwszej chwili winien
mieć ręce rozwiązane i swobodnie użytkować
z wszystkich części składowych majątku, a
zatem dla przelewu inwentarza połowego na-
leży wynaleść odpowiednią formę.

Ponieważ ścisły szacunek jest tu trudny i niepewny, zachodzi więc pytanie, jaką wybrać formę przelewu, aby tych trudności uniknąć, czy formę dzierżawną, czy odstąpienia bezpłatnego z prawem zwrotu? Przewszystkiem rozpatrzmy czy która z tych form do tego nadaje się?

Inwentarz polowy wtedy można uważać jako wydzierżawiony, jeśli dzierżawca jest zobowiązany do płacenia z niego czynszu i do zwrotu w końcu dzierżawy w tym samym stanie. W wielu kontraktach w istocie oddają się obsiewy z warunkiem zwrotu takich że przy końcu dzierżawy; z tego jednakże nie wynika, że posiewy oddają się w dzierżawę, gdyż podobny wniosek wówczas dałby się wyprowadzić, gdyby oznaczono pewną stopę czynszu, gdyż pojęcie dzierżawy jest z tym warunkiem ściśle połączone. Tego w żadnym kontrakcie nieznajdujemy. Można wprawdzie przypuścić, że w ogólnej sprawie dzierżawnej mieści się także opłata i inwentarze polowe. Przeciwno przecież temu przypuszczeniu mówi ta okoliczność, że dzierżawca tylko od takich przedmiotów płaci dzierżawę, z których może ciągnąć użytki inwentarze zaś polowe same są użytki jeszcze nie osiągniętym z pól. W tym razie więc dzierżawa szła by, nie tylko z rzeczy wydzierżawionej, ale i z samych użytków i nie rzecz ta daje; widzimy tu pewne zastrzeżenie, i ten stosunek daleko jaśniejszym stanie, gdy te nieosiągnięte jeszcze użytki zostaną w końcu dzierżawy zabrane lub przejdą na nowego dzierżawcę. Nie ulega wątpliwości, że bezpłatny przelew inwentarza

polo
ale
leży.
F
jest
form
daży

1)

2)

Ch
went
odeb
żawy
ilość,
w og
cu da
zobo
siewc
należ
tem
więc
szacu
przys
inwen
cą k
bezw
bezpł
ska
dni,
i pod
dla
we w

polowego na dzierżawcę, nie jako dzierżawę ale jako bezpłatne odstąpienie uważać należy.

Powstaje pytanie czy taka forma przelewu jest tu odpowiednią? Powody, dla których formie bezpłatnego odstąpienia zamiast sprzedaży dają pierwszeństwo, są następujące:

- 1) aby uniknąć trudności wynalezienia istotnego szacunku inwentarza polowego, i
- 2) aby zmniejszyć sumę, jaką nowy dzierżawca ma wypłacić swemu poprzednikowi.

Chcąc uniknąć trudności szacowania inwentarza polowego, dzierżawca winienby go odebrać bezpłatnie i również w końcu dzierżawy oddać bezpłatnie. I to nie tylko taką ilość, jaką zastał wchodząc w majątek, ale w ogóle całą ilość, jaka się okaże przy końcu dzierżawy; gdyby bowiem dzierżawca był zobowiązany do oddania tylko tej ilości posiewów jaką odebrał, przewyżkę naturalnie należałoby mu stósownie wynagrodzić, a zatem i wartość przewyżki wynaleść. Tym więc sposobem nieuniknęlibyśmy trudności szacunku, gdyż również trudno wynaleśćby przyszło wartość dla części jak i dla całości inwentarza polowego. Warunek przecież, mocą którego dzierżawca byłby zobowiązany bezwzględnie cały inwentarz polowy oddać bezpłatnie przy końcu dzierżawy, z stanowiska gospodarczego jest bardzo nie odpowiedni, gdyż odbiera mu bodźca do ulepszeń i podniesienia jego wartości, co bez szkody dla dziedzica nie obejdzie się. Dla tego też we wszystkich kontraktach uwzględniających

stosunki rolnicze, podobnego warunku na dzierżawcę nie nakładają a owszem przeciwnie, przewyżkę właściciel lub nowowchodzący dzierżawca poprzednikowi zwraca. Wprawdzie wynagrodzenie za plus inwentarza polowego bywa niekiedy bardzo nieznaczne, lecz niechby było i najmniejsze w każdym razie nie unika się jego szacunku, a jeśli go się już nie unika, to upada powód dla którego by forma bezpłatnego odstąpienia miała zastosowanie.

Drugi cel, jaki ma bezpłatne odstąpienie inwentarza polowego, polega na zmniejszeniu sumy, którą nowy dzierżawca musiałby zapłacić wychodzącemu i ten cel niewątpliwie się osiąga, lecz osiągnąć by go także można przez kredyt sumy, jaka za inwentarz polowy przypada, i tej metodzie należałoby dać pierwszeństwo, zwłaszcza że przeciw bezpłatnemu odstąpieniu przemawiają bardzo poważne powody, a mianowicie: bezpłatne odstąpienie inwentarza polowego wymaga naturalnie bezpłatnego zwrotu tegoż, albo w takim stanie jak go odebrał, albo w stanie ścisłe kontraktem oznaczonym. Ponieważ inwentarz polowy w ostatnim roku dzierżawy nie obchodzi dzierżawcę dawnego, to stan w jakim ma on się znajdować, musi być ściśle kontraktem określony a zarazem muszą być określone wynagrodzenia za okazać się mogące niedostatki. Takie obwarowanie zwykle miewa miejsce w kontraktach, które tę zasadę przyjęły, w niektórych nawet dochodzą do bardzo szczegółowych przepisów, określających w ostatnim roku dzierżawy, nie tylko ilość nawozu, sposób uprawy ziemi, czas każdej ro-

bo
ost
ko
tra

J
nia
daj
jąc
naj
żaw
dzi
bę
śni
oso
są
ści
dw
my
dzi
mą
dw
cze
że
też

F
nek
wst
cun
wy
na

J
tarz
gdy
ny
mie

boty, ale nawet przedplód po którym posiew ostatni nastąpić powinien. Wszelkie przeciwko temu uchybienia pociągają za sobą kontraktem przewidziane kary.

Nie potrzebuje dowodzenia, że ograniczenia tego rodzaju, w danych warunkach wkładają na dzierżawcę nieznośne pęta, zamieniając go na prostego administratora; musi on najmniej na trzy lata przed zdaniem dzierżawy w uprawie kierować się przepisami dziedzica, które częstokroć mogą się okazać błędnymi. Lecz złe skutki z takich ścieśnień wynikające, nieograniczają się tylko do osobistości dzierżawcy, daleko gorsze skutki są te, że dzierżawca w użytkowaniu pól jest ścieśniony a okoliczność ta dla stron obydwóch jest niedogodną i szkodliwą. Widzimy więc, że przelew inwentarza polowego na dzierżawcę bądź formą dzierżawy, bądź formą bezpłatnego odstąpienia jest dla obydwóch stron niedogodny; pozostaje nam jeszcze do rozpatrzenia czy korzystnem się okaże odstąpienie przez *wyrównanie wartości* lub też *formą sprzedaży* za gotówkę?

Ponieważ w obydwóch wypadkach szacunek inwentarza polowego nastąpić musi, powstaje pytanie, jakie przyjąć zasady w szacunku, jak niemniej rozpatrzyć czy sposób wynalezienia wartości nie zostaje bez wpływu na wybór samej formy przelewu?

Jest rzeczą nader trudną oszacować inwentarz polowy w dniu przelewu dzierżawy, gdyż takowy nie może być jeszcze oddzielony od gruntu a zatem nie stanowi przedmiotu handlowego, któregoby cenę wyjaśnił

rynek. W kontraktach dzierżawnych spotykamy dwie zasady szacunku:

1. szacują posiewy na pniu.
2. wartość posiewów oznaczają przez wyłożone koszty produkcji, użyte do dnia przelewu dzierżawy.

Wynaleziony szacunek posiewów według pierwszej zasady, w czasie przednówku, gdy zboża mają cenę wysoką, bywa zwykle zbyt wygórowany; według zaś drugiej zasady zbyt niski, w stosunku do rzeczywistej wartości. W tem miejscu nie będziemy się zapuszczać w bliższe rozstrzygnięcie, która z tych zasad jest praktyczniejszą, objaśnimy to w dalszym ciągu, gdy będziemy mówili o przyjmowaniu i zdawaniu dzierżawy, tu zaś zwrócimy tylko uwagę, że odstąpienie inwentarza polowego przez wyrównanie wartości zdaje się być formą najodpowiedniejszą; gdybyśmy bowiem przyjęli zasadę przelewu za gotówkę, to szacunek na pniu może w pewnych okolicznościach wynosić tak znaczną sumę, że nowy dzierżawca, aby ją wypłacić, musiałby mieć dwa razy tak wielkie zapasy pieniędzy, jak w zwyczajnym wypadku. Dla dziedzica wyrasta ztąd ta niedogodność, że konkurencja do wzięcia takiego majątku w dzierżawę mocno się zacieśnia; dla dzierżawcy zaś, że przy znacznych funduszach może tylko zadzierżawić nie wielki majątek.

Trudności te dałyby się usunąć, gdybyśmy dzierżawcy wynalezioną wartość inwentarza polowego zkredytowali i tylko różnice, jakiby się okazały przy objęciu dzierżawy, zobowiązali zapłacić.

Przyjąwszy za podstawę drugą zasadę, t. j.

stosując szacunek inwentarza polowego do wysokości kosztów produkcji, formy przelewu w takim wypadku mogą być rozmaite. I tak forma odstąpienia z obowiązkiem zwrotu wyrównania wartości byłaby wówczas, jeśli nowy dzierżawca przyjmuje zasiewy po cenach stałych, z góry oznaczonych kosztów nawozu, obrobienia roli, ziarna użytego na zasiew i t. d. Podobnie liczy mu się wszystko przy zdaniu dzierżawy. Zatem lepsza uprawa, mocniejsze nawiezienie nie zostaje tu uwzględnione a tylko ilość powierzchni obsianej.

Jeśli zaś wartość nawozu oblicza się według cen przyjętych, wartość ziarna według cen bieżących, toż samo uprawa roli, i tym sposobem wynalezioną wartość oddaje się dzierżawcy w kredyt z obowiązkiem zwrotu, wówczas jest to forma przelewu pośrednia czyli mieszana.

Jeśli zaś wartość nawozu nie będzie obliczana według ceny z góry przyjętej, lecz według szacunku tak na początku jak i w końcu dzierżawy, wówczas będzie to forma odstąpienia z wyrównaniem wartości.

I wreszcie, jeśli tym lub owym sposobem wynaleziony szacunek nowy dzierżawca zapłaci gotówką, wówczas inwentarz polowy uważać należy jako sprzedany z prawem odsprzedania swemu następcy. Lecz tak sprzedaż jak i odsprzedaż może mieć miejsce również po cenach stałych z góry umówionych lub też według szacunku taksatorów dobrowolnie przez strony *ad hoc* wybranych.

Jeśli dzierżawca odbiera posiewy jako inwentarz żelazny, wówczas zobowiązany jest

oddać go w końcu dzierżawy w równej jakości i ilości jak był odebrał na początku, niedostatek zaś wynagrodzić. Jeśli go kupuje, obowiązek ten upada, chyba że do tego jest wyraźnie kontraktem zobowiązany; w takim przecieź razie, służy mu prawo odsprzedaży i wtedy w jego interesie leży mieć inwentarz polowy przynajmniej w takim stanie, aby wyłożona suma powróciła mu się, którą za jego nabycie zapłacił. Faktyczna różnica między sprzedażą a odstąpieniem, jeśli zasady szacunku przyjęte są jednakowe, polega na tem, że w pierwszym razie płaci gotówką, w drugim wartość kredytuje mu się.

Który z tych dwóch sposobów jest dogodniejszy, zależy to od okoliczności.

W krajach, gdzie system dzierżawy rozwinięty a dzierżawcy w zasoby zamożni, dla właściciela dogodniejszą formą przelewu inwentarza polowego będzie sprzedaż, gdyż tym sposobem dzierżawca większą ilość swoich zasobów lokuje w majątku, co zwiększa bezpieczeństwo właściciela, i przeciwnie w krajach niezamożnych, przelew bezpłatny bez wyrównania wartości znajduje usprawiedliwienie w tej okoliczności, że wartość nawozu nie da się oznaczyć. Złe, jakie ztąd wynika, że dzierżawca nie jest zainteresowany, aby posiewy ulepszyć i w lepszym stanie zostawić, bo za to żadnego wynagrodzenia nieotrzyma, nie da się usunąć nawet przez sprzedaż za gotówkę, gdyż i tę formę przelewu musi poprzedzać szacunek.

To co się powiedziało o inwentarzu polowym, stosuje się także do ogrodów i sadów.

Pozostaje nam jeszcze wyosrodkować, jaka jest najodpowiedniejsza forma przelewu dla tych części składowych majątku, które wprawdzie z *inwentarzem nieruchomym są podczas użytkowania złączone*, dadzą się przecież odłączyć i przenosić bez zmiany swej materialnej natury. Należą tu w budynkach mieszkalnych piece, kuchnie z ich częściami składowymi; w budynkach gospodarczych: koryta, drabiny, skrzynie, łózka i t. p. Zwykle bywają one łącznie z inwentarzem nieruchomym wydzierżawiane, lecz ponieważ dadzą się oddzielić i przez inne zastąpić, ponieważ prędzej ulegają zużyciu jak inwentarz stale nieruchomy, to ich charakter gospodarczy różni się od tych ostatnich, dla tego też mniej się nadają do wydzierżawienia. Zważywszy, że przedmioty do tej grupy należące, aby do użytku służyć mogły, muszą się znajdować w dobrym stanie, że więc dzierżawcy w takim stanie oddane być powinny, i że ich wartość, jeśli się w jednakowym stanie znajdują, niepodlega znacznym różnicom, to można z tego wyprowadzić wnioski, że wszystkie przedmioty tej grupy właściwiej oddać w formie *inwentarza żelaznego* bez wyrównania wartości. Wartość więc tych przedmiotów musi być przy przelewie dzierżawy oznaczoną a dzierżawca zobowiązany do ich zwrotu w tym samym stanie i wartości. Robimy tu jednakże uwagę, że ten sposób przelewu wówczas tylko jest właściwy, jeśli przedmioty znajdują się w dobrym stanie, w przeciwnym razie należy je, przed oddaniem dzierżawcy, wyrestaurować.

Ostatnia grupa części składowych majątku,

któreśmy nazwali *inwentarzem nierzeczowym* składa się z związanych z majątkiem uprawnień i ciężarów.

Uprawnienia np. prawo wypasu w lesie lub sąsiednich dobrach etc., a zatem takie, z których użytek może ciągnąć tylko gospodarstwo, należy przelać na dzierżawcę; te zaś, których użytek niezależnie od gospodarstwa może być ciągniony, można stósownie do okoliczności wydzierżawić albo też dziedzie rezerwuje dla siebie, np. czynsze, daniny w naturze etc.

Jeśli dochody stałe nie są tak znaczne, aby opłaciło się dziedzicowi administrować ich na siebie, wówczas najwłaściwiej przelać ich na dzierżawcę; dochody zaś niestałe rozumie się pozostają przy dziedzicu.

Ciężary przywiązane do majątku, według prawa pruskiego, ciążą na właścicielu. Z stanowiska gospodarczego, ciężary przywiązane do majątku dzielimy na dwie grupy.

1. Na takie, które użytkowanie z majątku ścieśniają, jak służebności na polach, łąkach lub pastwiskach, obowiązek szarwarkowy w naturze etc.
2. Na takie, które powodują pewny roczny wydatek w gotówce, lub do niej dadzą się zredukować, które zatem użytkowania z majątku nieścieśniają a ograniczają tylko dochód.

W tej ostatniej grupie dadzą się odróżnić zobowiązania dotyczące inwentarza nieruchomości i ruchomego.

Pierwsza grupa ciężarów naturalnie musi przejść na dzierżawcę, gdyż jest ściśle z majątkiem związana; z drugiej grupy przecho-

dzą także na dzierżawcę zobowiązania dotyczące inwentarza nieruchomego (np. zabezpieczenie zboża od gradobicia), wszystkie inne, czy spadają na dzierżawcę, czy na dziedzica, dla gospodarstwa wszystko jedno. Dla właściciela zapewne dogodniejby było, aby wszelkie rozchody ciążyły na dzierżawcy, co bez jego szkody może nastąpić, gdyż naturalnie czynsz dzierżawny o tyle się zmniejszy, o ile te rozchody wynoszą. W takich wszakże razach dzierżawca obwarować się winien i przyjąć zobowiązanie tylko do pewnej sumy rozchodów, a zatem tylko podatki stałe, niestałe zaś winny ciążyć na dziedzicu.

Dobiegamy do końca z rozwiązaniem pytania, jakie części składowe oddają się dzierżawcy oraz w jakiej formie przelew takich, stosownie do ich natury, powinien mieć miejsce. Następną tabelą streszcza i wyjaśnia ten przedmiot w krótkości.

Części składowe majątku.	Przechodzą na dzierżawcę.	Rezerwują się dla dziedzica.
I. Inwentarz rzeczowy.		
A. Inwentarz nieruchomy.		
1. Budynki.	przez wydzierż.	
2. Grunta:		
a) ogrody,	„ „	
b) ziemie orne,	„ „	
c) pastwiska,	„ „	
d) łąki,	„ „	
e) lasy,		lasy.
f) drogi,	„ „	
g) wody.	„ „	

Części składowe majątku.	Przechodzą na dzierżawcę.	Rezerwują się dla dziedzica.
3. Drzewa owocowe.	przez odstąpienie z wyrównaniem wartości w końcu dzierżawy.	
4. Zakłady w polu (drenowanie).	przez wydzierż.	
5. Zakłady w ogrodach.	" "	
6. Zakłady w podwórzu gospodarskim.	" "	
<i>B. Inwentarz ruchomy.</i>		
1. Inwentarz martwy.	przez sprzedaż	
2. Zapasy.		
a) które mają cenę targową.	" "	
b) które nie mają ceny targowej.	bezpłatnie	
3. Inwentarz żywy.	przez sprzedaż	
<i>C. Części składowe, które do dalszego użytku od inwentarza nieruchomego oddłączone być muszą.</i>		
1. Posiewy.	Jeśli szacunek ma miejsce na pniu, przez odstąpienie z wyrównaniem wartości.	
	Jeśli szacujemy kosztami produkcji, przez sprzedaż	
2. Zakłady w ogrodzie (inspekta).	przez sprzedaż	
<i>D. Części składowe inwentarza nieruchomego, które się oddzielić dadzą.</i>		
	Przez odstąpienie z prawem zwrotu.	

Części składowe majątku.	Przechodzą na dzierżawcę.	Rezerwują się dla dziedzica.
<p>II. Inwentarz rzeczowy.</p> <p><i>A. Uprawnienia.</i></p> <p>1. Których użytkowanie jest możebne w naturze tylko.</p> <p>2. Które dają dochód w pieniądzach.</p> <p>a) dochody stałe,</p> <p>b) dochody niestałe.</p> <p><i>B. Ciężary.</i></p> <p>1. Które ścieśniają użytkowanie z gospodarstwa, lecz nieodłącznie z majątkiem związane.</p> <p>2. Które zmniejszają dochód, powodując pewne rozchody.</p> <p>a) ciążące na inwentarzu stałym.</p> <p>aa) podatki stałe,</p> <p>bb) „ niestałe.</p> <p>b) ciążące na inwentarzu niestałym,</p>	<p>przez wydzierż.</p> <p>przez wydzierż.</p> <p>Bez wyjątku przechodzą na dzierżawcę.</p> <p>mogą być na dzierżawcę przelane tylko do pewnej sumy.</p> <p>przechodzą na dzierżawcę.</p>	<p>dochody stałe, w pewnych okolicznościach. dochody niestałe.</p> <p>podatki niestałe.</p>

Mamy więc zebrane materiały do sformowania I-ej części kontraktu dzierżawnego,

w którym przedmioty ze stanowiska prawnego i gospodarczego wyjaśnione zostały.

Rozdział II.

Termin dzierżawny.

Pojęcie terminu dzierżawnego rozważać będziemy z dwóch punktów.

1. Jaki jest najwłaściwszy termin do objęcia dzierżawy, i
2. jaki jest najwłaściwszy termin trwania dzierżawy.

Co do 1-go. Powszechnie u nas termin rozpoczęcia dzierżawy przyjmują Ś-ty Jan (1 Lipca). W innych prowincjach nam przyległych termina bywają na Ś-ty Jerzy, lub na Nowy rok. Termin 1-go Lipca zdaje się być najpraktyczniejszy, wówczas bowiem rachunki roku gospodarczego się zamykają, zapasy są wyprzedane a sianokosy na rok przyszły dojrzałe. Zdanie więc majątku najmniej przedstawia roboty.

Co do 2-go. O terminie trwania dzierżawy między gospodarzami panują bardzo różnorodne pojęcia, z nich wszakżeż da się tę ogólną wyciągnąć zasadę, że im majątek więcej jest zaniedbany, tem termin dzierżawny powinien być dłuższy. My dodamy, że perjod dzierżawny powinien być w ogóle możliwie długi, leży to w interesie stron obydwóch. Już powierzchowny rzut oka na gospodarstwo jako przedsiębiorstwo, wystarczyło nabycia przekonania, że krótki perjod dzierżawny zawsze skłaniać będzie dzierżaw-

ę, do prowadzenia gospodarstwa wyczerpującego i do czynienia możebnych oszczędności w nakładach.

Liczba lat przez które ma trwać dzierżawa, jest dla dzierżawcy tym czynnikiem, podług którego obrachowuje wszystkie swoje przedsięwzięcia przemysłowe i nakłady na gospodarstwo czynione, a wypadkiem ostatecznym tego obrachowania ma być to, aby z końcem dzierżawy miał sobie powrócone wszystkie nakłady w majątek włożone, aby do terminu wyczerpał z posesji wszystkie korzyści, jakie z niej wyciągnąć się da.

Kto zna istotę rolnictwa, ten wie, że lat kilka nie wiele znaczy dla działalności gospodarstwa, że jego plany i dążenia dopiero po dłuższym przeciągu czasu konsekwentnej pracy, pomyślnym więczną się skutkiem. Im dłuższy perjod dzierżawny, tem i czynsz dzierżawny wyższym być może.

Zważmy przytem, że dla dzierżawcy termin ekspiracji kontraktu zawsze jest rzeczą fatalną i słuszenie upatruje on w nim przykrą chwilę rozstania się z tą siedzibą i gospodarstwem, któremu przez lat tyle poświęcał wszystkie swoje zdolności i starania, że w końcu odstąpić on musi owoców tyloletnich swych zabiegów i pracy. Lecz nie mówiąc już o tych przykrościach moralnych, nie mówiąc już o tych stosunkach pokrewieństwa i sąsiedztwa, że one zerwane zostaną, że musi się przenieść między obcych, zawiązać z nimi nowe stosunki, które długo dawnych zastąpić nie zdołają, ale ważniejszą nad to wszystko i dziedzicą obchodzącą, jest właśnie ta okoliczność, że całą znajomość

praktyczną własności ziemi, jaką posiadał dzierżawca, uprawiając ją przez lat wiele, jest dla obydwóch stron straconą. Zatem im dłuższy jest perjod dzierżawny, tem dogodniej jest dla stron obydwóch; dzierżawca chętniej zgodzi się na czynsz wyższy byle się często nieprzenosił, gdyż pociąga to za sobą wiele kosztów i niedogodności, zwłaszcza w obec zwyczaju u nas przyjętego, że inwentarze żywe i martwe nie są przywiązane stale do gospodarstwa a jako własność dzierżawcy, przy każdej zmianie, przeprowadzane być muszą. Najpowszechniej dzisiaj przyjęty w kontraktach dzierżawnych jest termin 12-letni. Odstąpienie od tej zasady bywa niekiedy w majątkach płodozmiennie zagospodarowanych, w których termin stosują do ilości pól; pytanie czy podobna zasada ma podstawy racjonalne?

Prawo pruskie zdaje się mieć myśl tę za podstawę ustanawiając: „że jeśli w kontrakcie niema oznaczonego terminu, wówczas termin trwania dzierżawy stosuje się do czasu jaki potrzebuje dzierżawca do gospodarczego zużytkowania wszystkich pól.“ Podobnie stanowi kodeks Napoleona art. 1774, że jeśli termin dzierżawny nieoznaczony, wówczas przyjęć należy, że dzierżawa na tyle lat oddana do użytku, na ile pól grunta są podzielone.

W kontraktach jakie mamy przed sobą, mających płodozmiany oznaczone, na tę przecież okoliczność w oznaczeniu terminu dzierżawy, całkiem uwagi niezwracano; w rzeczywistości jest to niemożliwem, gdyż rzadko kiedy na folwarku jest tylko jedna rotacja,

a zwykle jest ich kilka odmiennych i kończących swój obieg w różnych perjodach czasu. Nie mówiąc już o tem, nie ma dobrej racji stosować perjodu dzierżawnego do pól, gdyż zadaniem płodozmianu jest mianowicie ten wzgląd, aby każdego roku mieć jednakowe obsiewy, jednakową potrzebę ilości robocizny i wreszcie jednakowe zbiory. Dla dzierżawcy wszystko jedno w którym roku ma się kończyć dzierżawa; wybrawszy którykolwiek, zawsze tak wypadnie, że jedno tylko pole w rotacji kończy swój obieg, gdy inne są jeszcze w obiegu.

Myśl zastosowania perjodu dzierżawnego do rotacji pól, powstała z tego błędnego przekonania, że jeśli np. dziś rozpocznie się na jakim polu rotacja 10-letnia, to po tym czasie ziemia będzie się znajdowała w tym samym stanie wypłodności, w jakim była na początku. Jest to pojęcie całkiem błędne, gdyż stan wypłodności ziemi niezależy od pewnej ilości jakiejs substancji płodnej, którą można dodawać i odejmować, ale od pewnej ilości różnych pokarmów roślinnych, których zapas w ziemi wskutek procesu zwiętrzenia, zbiorów i nawozu ciągle się zmienia, tak—że stan wypłodności ziemi, nie tylko na końcu każdego roku jest zmienny, ale również jest na początku i w końcu rotacji; dla tego niewłaściwie byłoby wnioskować, że dzierżawca oddając majątek przed ukończeniem rotacji tem samym użytkowanie z pól ogranicza; gdyż ze względu na mającą się posiać roślinę dwa stany wypłodności mogą mieć całkiem jednakową wartość, wypłodność bowiem nie ma wartości *absolutnej*

a tylko *stosunkową* do mającego posiać się płodu.

Zatem perjod dzierżawny całkiem jest niezawisły od rotacji; im termin dzierżawy dłuższy, tem interesa dzierżawcy i dziedzica są ściślej z sobą połączone, tem jednakżeż dziedzic zrzeka się na czas dłuższy wyższej renty z ziemi, która wskutek zmiennych stosunków czasowych podnieść się może.

Kontraktem zawarowany termin dzierżawny, w pewnych okolicznościach może być *skrócony* lub *przedłużony*. Może być skrócony wskutek życzenia obydwóch stron kontraktujących, wskutek sprzedaży majątku, wskutek śmierci dzierżawcy lub dziedzica, może być przedłużony wskutek prolongacji lub relokacji.

Skrócenie terminu dzierżawnego w skutek samowolnego wypowiedzenia którejkolwiek ze stron, jeśli termin został kontraktem ściśle określony, miejsca mieć nie może. Zdarzają się wprawdzie umowy dzierżawne mieszane, w których po przebyciu pewnej liczby lat przez dzierżawcę, potem kontrakt corocznie prolonguje się.

Mamy przed sobą kontrakt, w którym dziedzic po upływie pięciu lat, waruje sobie w dalszym ciągu prawo każdego roku na Ś-ty Jan wypowiedzenia kontraktu dzierżawnego. Działy tu szczególne względy, i dla tego takich umów za regułę przyjmować nie należy.

W niektórych krajach prawo dopuszcza wypowiedzenia kontraktu tak przez jedną jak i drugą stronę. Według np. prawa pruskiego dzierżawca może opuścić dzierżawę, jeśli rzecz

wydzierżawiona posiada takie niedostatki, że nieprzedstawia możności ciągnięcia jakichkolwiek korzyści. Toż prawo dozwala także opuścić dzierżawę, wrazie wojny jeśli się uruchomia cała armia etc. Dziedzic znowu może usunąć dzierżawcę, jeśli pewien określony czas zalega w czynszu dzierżawnym, jeśli przedmiot wydzierżawiony niszczy i nadużywa, jeśli majątek dzierżawcy został subchastowany za długi etc. W wielu kontraktach właściciele warują sobie prawo wypowiedzenia dzierżawy w razach, jeśli dzierżawca niespełnia przyjętych przez siebie kontraktem zobowiązań, np. jeśli nie trzyma odpowiedniej ilości inwentarza żywego i t. p. Te ostatnie okoliczności, mocą których może nastąpić wypowiedzenie dzierżawy, są całkiem innej natury, od powyżej przytoczonych. Są one tu użyte, albo jako sztraf na dzierżawcę, albo jako zabezpieczenie praw i majątku stron kontraktujących, dla tego nie może być uważane jako środek skracający termin dzierżawy w stosunkach normalnych jej trwania, ale jako środek ochraniający strony od strat. Warunki, w jakich może nastąpić wypowiedzenie dzierżawy przez strony, wyjaśnione zostaną w dalszym ciągu, gdy mówić będziemy „o środkach zabezpieczających.“

Sprzedaż majątku według praw pruskich i austryjackich rozwiązuje dzierżawę i dzierżawca majątek opuścić obowiązany, zatem termin dzierżawny się skraca, stosunek jednakże między dziedzicem i dzierżawcą nieustaje; dziedzic w takim razie jest obowiązany wynagrodzić dzierżawcy straty, jakie on

poniósł w skutek niedotrzymania dzierżawy do terminu. Według praw pruskich, jeśli sprzedaż następuje z wolnej ręki, dawny dziedzic winien przy sprzedaży zabezpieczyć prawa dzierżawcy, a zatem termin dzierżawy nie ulega skróceniu, lecz jeśli sprzedaż następuje na mocy wyroku sądowego, dzierżawca zaświadomiony na pół roku naprzód, majątek opuścić obowiązany.

Również i według kodeksu Napoleona nowonabywca wydzierżawionego majątku nie jest w prawie usunąć dzierżawcy; jeśli jednakże dawny właściciel przewidział ten wypadek i zastrzegł go w kontrakcie, wówczas dzierżawca jako wynagrodzenie otrzymuje trzecią część całej sumy czynszu dzierżawnego, którą musiałby zapłacić dziedzicowi do końca dzierżawy.

W kontraktach dzierżawnych rzadko przewidują wypadek sprzedaży, wobec jednak istniejących praw należałoby bliżej wyjaśnić tę okoliczność. Nie da się bowiem zaprzeczyć z jednej strony, że dzierżawca winien być zabezpieczony od dowolnego zerwania kontraktu, z drugiej zaś strony dziedzic, gdy może korzystnie sprzedać majątek, winien mieć również ręce rozwiązane i stosunkami dzierżawnymi nieścieszniłone. Przeciw rozwiązaniu kontraktu, dzierżawca zapewne nie mieć nie będzie, jeśli istotnie zostanie wynagrodzonym za straty, jakie z niedotrzymania kontraktu dotknąć go mogą. Aby więc obie strony zadowolnić, zdaje się najwłaściwiej byłoby postanowić, że dziedzic wrazie sprzedaży majątku, ma prawo dzierżawę wypowiedzieć, jeśli nowonabywca pragnie osobi-

ście gospodarstwo prowadzić, w takim przecięż razie dzierżawca, za każdy rok niedotrzymany, stósowne wynagrodzenie otrzyma.

Śmierć dzierżawcy lub dziedzica według prawa rzymskiego rozwiązuje, według zaś kodeksu Napoleona, nierozwiązuje dzierżawy; według prawa pruskiego rozwiązuje wówczas, jeśli właściciel majątku miał tylko dożywocie a zatem nie miał prawa zawiązywać umowy terminowej ściśle określonej. W razie śmierci dzierżawcy, dzierżawa nie ustaje, jeśli żadna strona uchylecia jej nie żąda; obydwie jednak strony są w prawie rozwiązać dzierżawę w końcu pierwszego roku po śmierci dzierżawcy. W kontraktach jakie mamy przed sobą, śmierć dzierżawcy wywołuje różne postanowienia, i tak:

1. Kontrakt dzierżawny trwa dalej w swej mocy.
2. Spadkobiercy obowiązani są dotrzymać kontraktu, dziedzic zaś ma prawo rozwiązania go.
3. Spadkobiercy są obowiązani dotrzymać kontraktu, dziedzic zaś wówczas tylko, gdy będą spełnione z góry przewidziane w kontrakcie warunki.
4. Obie strony nie są obowiązane do dotrzymania kontraktu, lecz dzierżawa może trwać dalej, jeśli po pewnym przeciągu czasu którakolwiek ze stron kontraktu nie wypowie.
5. Dzierżawa po pewnym przeciągu czasu ustaje.

Najdogodniejszym warunkiem dla dzierżawcy jest pierwszy, t. j. gdy kontrakt dzierżawny

trwa dalej w swej mocy, w tym bowiem wypadku może dzierżawca z pewnością liczyć, że owoce jego pracy, podwyższone dochody w skutek poniesionych nakładów na melioracje, które się dopiero opłacają po upływie pewnego szeregu lat, dostaną się jego spadkobiercom; może on mieć uzasadnioną nadzieję, że straty w pierwszych latach poniesione, wynagrodzą mu się w późniejszym czasie. Dla dziedzica przecież taki warunek, aczkolwiek nie naraża go na straty, przecież przedstawia mu pewne niedogodności, a mianowicie wówczas, gdy spadkobiercy są nieletni a wdowa nie powierza administracji człowiekowi fachowemu. Aby tych niedogodności uniknąć, ze wszech miar odpowiedniemby było, dalsze trwanie kontraktu dzierżawnego obwarunkować o tyle w prosty sposób, aby warunki przez spadkobierców łatwe były do wykonania. Warunek, że śmierć dzierżawcy rozwiązuje kontrakt, jest dla dziedzica niedogodnym, bo stawia dzierżawcę w położeniu niepewnym, a tem samem oniesmiela go do robienia nakładów i ulepszeń, co nie leży w interesie dziedzica.

Kontrakt dzierżawny może być przedłużony, albo przez milczące przyzwolenie tak zwaną *relokację*, albo przez wyraźną *prolongację*.

Na milczące przyzwolenie, wskutek którego dalsze trwanie kontraktu dzierżawnego uważać należy, prawa rozmaitych krajów różnie się zapatrują. Według prawa pruskiego niewymówienie dzierżawy uważa się jako przyzwolenie dalszego jej trwania, jeśli w kontrakcie termin dzierżawny nie był oznaczony. Według kodeksu Napoleona powstaje nowe

zadzierzawienie już przez to, gdy dzierżawca po upływie terminu dzierżawnego oznaczonego kontraktem, faktycznie nadal pozostaje w posiadaniu majątku.

Przedłużenie dzierżawy wskutek milczącego przyzwolenia nie leży w interesie żadnej ze stron kontraktujących i dla tego najlepiej, gdy termin dzierżawy jest ściśle określony, co też miewa powszechnie miejsce.

Osobliwszy sposób przedłużania dzierżawy miewa miejsce w dobrach lorda Cames w Anglii, polega on na tem, że dziedzic obowiązuje się kontraktem, po upływie terminu dzierżawnego, przedłużyć dzierżawę, jeśli dzierżawca podniesie czynsz dzierżawny; w przeciwnym razie podwyżkę czynszu dzierżawnego pomnożoną przez stale przyjęty mnożnik, dziedzic wypłaci dzierżawcy tytułem odstępnego. Jest to zasada dla dziedzica bardzo niedogodna, jak przekona następny rachunek. Przyjmijmy, że perjod dzierżawny jest 12-letni, za mnożnik weźmijmy liczbę 5. Przypuśćmy dalej, że majątek może dać więcej dochodu o rsr. 300 rocznie; dawny dzierżawca jednakże daje tylko 220, jeśli dziedzic się godzi, wówczas za następne 12 lat weźmie więcej 2,640 rsr. Jeśli się nie zgodzi i trafi się dzierżawca, który daje więcej 300 rsr., a zatem za 12 lat 3,600, wówczas dziedzic dawnemu dzierżawcy płaci według kontraktu podwyżkę przez niego ofiarowaną pomnożoną przez 5, zatem 220×5 1,100 rs. tytułem odstępnego, a więc z podwyżki ofiarowanej przez nowego dzierżawcę pozostaje mu na czysto 2,500, zatem mniej o 140 rsr. od sumy, jaką miałyby od dawnego dzierżawcy.

Uwzględniwszy to, wypadnie pozostawić dawnego dzierżawcę, chociaż ofiaruje mniej jak nowy.

Nie ma więc żadnego interesu zapewniać w kontrakcie przedłużenia terminu, tem bardziej, że są inne środki budzące interes własny dzierżawcy.

Dawny kontrakt dóbr rządowych w Królestwie Polskiem, dawał możność pozostania dawnemu dzierżawcy na drugie lat 12, gdy ten dobrze gospodarzył i godził się na podniesienie czynszu dzierżawnego o 10^o/_o.

Rozdział III.

C z y n s z d z i e r ż a w n y .

A. Wysokość czynszu dzierżawnego.

Czynsz dzierżawny stanowi, przez obliczenie czystego dochodu, albo dziedzic, albo licytacja. Pytanie, który z tych dwóch sposobów prowadzi najpewniej do unormowania wysokości czynszu dzierżawnego.

Aby obliczyć wysokość czynszu dzierżawnego, dziedzic oblicza przecięciowy roczny dochód i według niego kalkuluje opłatę dzierżawną w następujący sposób:

Jeśli przecięciowe dochody majątku wynoszą:

1. Z rolnictwa	2,050 rsr.
2. Z wierząt	2,703 "
3. Z ogrodów	47 "

Razem 4,800 rsr.

Rozchody zaś wynoszą:

1. Na rolnictwo	550	rsr.
2. Na utrzymanie zwierząt	200	"
3. Pensja i najem	820	"
4. Utrzymanie budowli, narzędzi etc.	818	"
	<u>Razem</u>	2,388

Zatem czysty dochód wynosi 2,412 rsr.

Ten składa się:

1. Z renty roboczej	400	rsr.
2. Z $\frac{0}{100}$ od kapitału obrotowego	600	"
3. Z renty od ziemi	1,412	"
	<u>Razem</u>	2,412

Jeśli dzierżawca jest właścicielem kapitału obrotowego, wówczas wysokość czynszu dzierżawnego wynosić powinna 1,412 rsr.;—przyjmując że renta robocza da $\frac{6}{100}$ od kapitału obrotowego. Według więc powyższego obliczenia, renta z gruntu stanowi właściwą podstawę do oznaczenia wysokości czynszu dzierżawnego; dodać tu należy, że w tak zwanej rencie gruntowej, oprócz czystej renty, mieszczą się jeszcze procenta od budowli, procenta od sum wyłożonych na melioracje i t. p. i utrzymujemy stanowczo, że do oznaczenia wysokości czynszu dzierżawnego służy ta część czystego dochodu, która pozostaje po odłączeniu $\frac{0}{100}$ od kapitału wyłożonego na robotników oraz $\frac{0}{100}$ od kapitału obrotowego.

Jeśli czynsz dzierżawy ma być stanowiony przez licytację, wówczas rachunek przeprowadzają dzierżawcy stawający do licytacji.

Czysty dochód z gospodarstwa jest zawisły od ilości rocznie wyprodukowanych ziemioplodów i sposobu ich zużytkowania. Zużytko-

wanie może mieć miejsce bezpośrednio lub pośrednio przez zamienienie ziemiopłodów na produkta zwierzęce. Sposób, w jaki produkcję i jej zużytkowanie gospodarstwo prowadzi, tworzy jego system. Samo się rozumie, że rodzaj systematu gospodarczego wielce wpływa na czysty dochód. Jeśli gospodarstwo pastwiskowe zamienione zostanie na płodozmiennie pastewne, trzypolowe na płodozmiennie, jeśli zmieniona zostanie rotacja i jednego płodu będzie się zasiewało więcej a drugiego mniej, jeśli w utrzymaniu bydła rogatego, zamiast produkcji mleka i wychowu cieląt, krowy będziemy kupowali i wypasali, jeśli w hodowli owiec zamiast produkcji wełny zaprowadzimy produkcję mięsa, jeśli zamiast wychowu, będziemy owce kupowali, jeśli sprzedawać będziemy zamiast chudych, skopy opasowe, jeśli będziemy dokupywali w wielkich ilościach paszę i nawozy—słowem jeśli zaprowadzimy jakąkolwiek zmianę w systemie gospodarstwa, to i czysty dochód się zmieni.

Wpływ systemu gospodarstwa na czysty dochód bywa, przy obliczeniu czynszu dzierżawnego, w ten sposób stósowany, że ten, kto rachunek przeprowadza bierze za podstawę albo system istniejący, albo taki, który według jego zdania byłby dla tej miejscowości najstósowniejszym.

Jeśli dzierżawca, system gospodarstwa kontraktem określony, prowadzić obowiązany dalej, wówczas obliczony czysty dochód na podstawie tego systemu może się zmienić, albo wskutek zmiany zbiorów, albo cen ziemiopłodów, albo wreszcie kosztów produkcji.

Jeśli do obliczenia użyte zostały cyfry przecięciowe z dłuższego perjodu lat, wówczas również podniesienie się czystego dochodu jak i jego zmniejszenia ma jednakowe szanse prawdopodobieństwa; zatem — jeśli tylko rachunek przeprowadzony jest dobrze, to wysokość czynszu oznaczona na podstawie systemu gospodarstwa jest trafna i najwłaściwsza.

W wielu kontraktach do obliczenia czynszu dzierżawnego przyjęto albo system gospodarstwa istniejący, albo ściśle kontraktem oznaczony; dzierżawca więc nie może go samowolnie bez zezwolenia dziedzica zmienić. W obec więc tego i czynsz dzierżawny był oznaczony właściwie. Lecz nawet i w tym wypadku, gdyby dzierżawca miał wolne ręce i mógł system zmienić, to przy dzisiejszym poziomie wykształcenia specjalnego, rzadko się znajdzie taki, któryby się na zmianę odważył, większość zwłaszcza gospodarzy dawniejszej daty, owszem wszelkie zmiany uważa jako zgubne i niebezpieczne. Są oni zdania, że system gospodarstwa jest czemsiś niezmiennym i nieruchomym i wszelkie przeinaczenie go prowadzi do straty.

Nie w takim położeniu znajdują się właściciele względem gospodarzy młodszych, którzy przyswoiwszy sobie nowe nabytki wiedzy, prędzej się zdecydują na zmianę systemu gospodarstwa, niepotrzebując w sobie zwalczać starych nawyknień i rutyny; posiadając zaś stósowny zasób wiedzy, z jej pomocą łatwiej im przychodzi wprowadzić w życie więcej racjonalne i zyskowniejsze urządzenie.

W razie więc, jeśli wybór systemu gospo-

darczego pozostawiony będzie dzierżawcy i ten z tej swobody skorzysta, to już tem samem obliczenia dziedzica stracą swoją podstawę i będą różne od tych wyliczeń, jakie otrzyma dzierżawca. Zatem oznaczenie właściwej stopy czynszu dzierżawnego przez dziedzica może mieć miejsce:

1. W krajach, w których rolnictwo nie znajduje się na wysokim stopniu rozwoju, a gospodarstwo prowadzi się rutynicznie, według szematu powszechnie przyjętego, a więc gdzie urządzenie systemu gospodarczego nie jest zawisłe od niedających się obliczyć zdolności i umiejętności indywidualnych dzierżawcy, ale system jest wiadomy, stały i powszechnie przyjęty.
2. W krajach wyżej w rolnictwie rozwiniętych tylko wtedy:
 - a) gdy system, według którego czynsz dzierżawny obliczono, dzierżawca kontraktem zobowiązany prowadzić dalej,
 - b) gdy system, według którego czynsz dzierżawny obliczono, faktycznie przez dzierżawcę prowadzi się dalej.

We wszystkich innych wypadkach, stopa czynszu dzierżawnego nie da się ściśle obliczyć i w takich razach nie pozostaje nic innego, jak ustanowienie stopy dzierżawnej przez licytację.

B. Zniżenie czynszu dzierżawnego.

Do zobowiązań dziedzica względem wydzierżawionego przedmiotu, należy według przepisów prawnych także obowiązek współ-

nego ponoszenia niektórych strat łącznie z dzierżawcą.

Według prawa pruskiego (T. XXI, § 478—530) dziedzic z umówionej ceny dzierżawnej winien opuścić, gdy wypadki żniwa wskutek wyjątkowych klęsk o tyle się uszczuplą, że niedobór ztąd powstały nie da się pokryć przez wyższe zbiory w innych latach; ustępstwo to, winno wynosić tyle, ile wynoszą różnice w żniwach w latach przecięciowych zwykłych a rokiem klęski.

Aby pretensje o ustępstwo z umówionej sumy dzierżawnej uprawnić, należy dowieść:

1. Że szkody wynikły wskutek wypadków nadzwyczajnych.
2. Że muszą być znaczne.
3. Że klęska przyszła w czasie, gdy zboże z pola zebrane być nie mogło.
4. Że straty niedadzą się pokryć przez lepsze urodzaje w innych latach.

Wypadki nieszczęśliwe oznaczają prawo pruskie następujące:

1. Wrazie nieurodzaju dzierżawca może żądać obniżenia dzierżawy, jeśli zbiory nie wynoszą tyle, ile potrzeba na odsiew i wewnętrzne potrzeby gospodarstwa; o tyle więc o ile brakuje dziedzic z dzierżawy ustąpić winien.
2. Mór bydła, jeśli przyczyni strat o tyle, że czysty dochód z majątku zmniejszy się więcej jak wynosi czynsz dzierżawny.

Różnice, jeśli dzierżawca udowodnić potrafi, dziedzic z dzierżawy ustąpić obowiązany.

Przepisy kodeksu Napoleona (§ 1769 i następne) nie różnią się wiele od powyższych,

tylko wysokość szkody jest ściślej oznaczona.

Według niego, pretensje dzierżawcy wtedy tylko mogą być usprawiedliwione, jeśli urodzaj najmniej o połowę się zmniejszy i jeśli przez wyższe urodzaje w latach poprzednich szkody wynikłe pokryć się nie dadzą. Ostateczny obrachunek w tym względzie może mieć miejsce dopiero w końcu dzierżawy, w ciągu zaś dzierżawy sąd może tymczasowo upoważnić dzierżawcę do zawieszenia wypłaty części sumy dzierżawnej.

Powstaje pytanie czy te wszystkie postanowienia prawne są właściwe i w jakich wypadkach?

Dzierżawca swoje pretensje usprawiedliwia następująco:

Czynsz dzierżawny płacony za pewien majątek jest obliczony na jego czystym dochodzie; czysty dochód jest zawisły od wypłodności ziemi, a zatem od ilości zebranych ziemioplodów, które już to bezpośrednio przez sprzedaż, już pośrednio przez zamianę na produktu zwierżęce spieniężone zostają. Dzierżawca musi więc posiadać pewną gwarancję, że zbiory ziemioplodów, które dla wypośrodkowania i oznaczenia czynszu dzierżawnego za podstawę przyjęte zostały, w rzeczywistości przecięciowo miejsce mieć będą. Gwarancję tę, otrzymuje tym sposobem, że do obliczenia czystego dochodu przyjęto urodzaje przecięciowe z pewnego szeregu lat upłynionych. Czyniąc to, przyjmuje się także w rachunek nieszczęśliwe wypadki; nadzwyczajne jednak wypadki, już tem samem, że są nadzwyczajne w rachunek nie wchodzą. Jeśli więc przyjmiemy,

że nieszczęśliwe i nadzwyczajne wypadki nie są bez wpływu na czysty dochód, strat zaś ztąd wynikłych z góry obliczyć się nie da, zatem obliczyć ich należy wówczas gdy nastąpią.

Rozpatrzmy bliżej o ile to rozumowanie da się usprawiedliwić.

Rolnictwo u nas w ostatnich dziesiątkach lat uległo radykalnym zmianom; przedewszystkiem rozważmy czy te zmiany nie są bez wpływu na rozwiązanie kwestji w mowie będącej.

Sposób gospodarowania na początku bieżącego stulecia nie był wynikiem głębokich studjów, ale prostej rutyny, gruntu i klimatu. Nie tylko przecież jakość gruntu i klimatyczne stósunki decydują o systemie gospodarstwa, więcej jeszcze przyczyniają się stósunki prawne i socjalne. Służebności, daremszczyzny, dziesięciny, pańszczyzna i inne więzy ściskające rolnictwo, niepozwołyły mu się swobodnie rozwijać i przekształcać, a zmuszały do trzymania się w urzędzeniu ogólnie przyjętej modły. Gospodarz, na podobieństwo konia w kieracie, kręcił się w kółko z roku na rok, bez możności wyjścia. Dopiero gdy wiedza rozjaśniła podstawy rolnictwa, stało się nieco swobodniej, więzy potrosze zwolniały, chociaż pozostały. Gospodarz nauczył się wprawdzie lepiej uprawiać ziemię, rozwijać i ulepszać chodowlę zwierząt, nauczył się nawodniać łąki, osuszać grunta uprawne, dowiedział się i wprowadził w uprawę wiele nowych roślin, zaprowadził racjonalniejsze zmianowanie, pomnożył wogóle zbiory ziemio-
płodów.

Lecz to ulepszenie kultury, było tylko polepszeniem własnego położenia wewnątrz starego koła stosunków; było to niejako naprawą starej drogi, która jednakże zawsze pozostała ta sama. Gospodarstwa różniły się tylko od siebie tem, że jedno było prowadzone lepiej drugie gorzej, system przecież pozostawał ten sam. Gdy te ulepszenia w gospodarstwie rozwijały się zwolna, w ostatnich czasach zaszły u nas gwałtowne zmiany socjalne i merkantylne. Prawodawstwo zniosło dziesięciny i osepy, zniosło pańszczynę, pozostały jeszcze służebności, które zwolna ale ciągle się regulują i jest nadzieja wkrótce uregulowane zostaną.

Jednocześnie rozwijają się koleje żelazne, ułatwiając transport towarów i komunikację między ludźmi, sieć ich zgęszczają się coraz więcej, żegluga rzeczna także się podniosła; handel ożywiony rozszerzył się niezwykle i zbyt produktów prawie jest zapewniony.

Duch ludzki zaprzągnął do pracy siły natury, wynalazł środki niesienia pomocy pojedynczym ludziom w walce z jej niszczącymi przymiotami; każdy może się ubezpieczyć od ognia, gradobicia, pomoru bydła i t. p. klęskom.

Chociaż nie we wszystkich prowincjach kraju dały się usunąć przeszkody socjalne i prawne, wstrzymujące rozwój kultury, chociaż nie wszędzie odbył dla produktów jest jednakowy, jednakże w ogóle nie można niezauważyć już dzisiaj w urządzeniu gospodarstwa znacznych zmian, tak-że o stanie gospodarstwa można już powiedzieć, iż jest on

skutkiem gruntownej znajomości i umiejętnego zastosowania się do miejscowych warunków i okoliczności.

Klimat i grunt rozstrzygają wprawdzie o wyborze roślin mających być uprawianemi, lecz sposoby ich uprawy, sposoby użytkowania z pól, łąk, pastwisk, sposoby spieniężania lub dalszego przerabiania produktów nie są już zawisłemi jak dawniej od stósunków miejscowych, ale od woli prowadzącego gospodarstwo. Kiedy dawniej w pewnej okolicy mającej jednakowe stósunki, gospodarstwa były powtórzeniem jedno drugiego, dziś w tejże okolicy każde gospodarstwo prowadzone inteligentnie nosi na sobie cechę indywidualności gospodarza, odróżniającej go od innych: w jednym uprawiają przeważnie rośliny zbożowe, w drugim pastewne, w trzecim handlowe; tam bydło chodzi po pastwisku, ówdzie tymczasem jest na oborze na zielonej lub na suchej paszy; ten choduje owce merynosy, tamten owce angielskie, inny rambouillety, inny jeszcze trzyma tylko skopy, z których jedni sprzedają takowe nie tucząc, inni przeciwnie po utuczeniu; tam znowu sprzedają masło i ser, odpadkami karmiąc trzodę chlewną; w jednym gospodarstwie bydło otrzymują z własnego chowu, w drugim kupują takowe, tam woły wypasają, ówdzie tylko trzymają się krowy mleczne i t. d. i wszystkie te modyfikacje nie są absolutnie zawisłe od klimatu i gruntu, nie sformowały się same przez się wskutek miejscowych warunków, ale są wynikiem swobodnego urządzenia gospodarstwa, są tworam i umysłu samego prowadzącego gospodarstwo.

Uwzględniwszy te różne stany gospodarstwa dawnego i dzisiejszego, rozjaśnijmy będące przed nami pytanie, czy pretensje dzierżawcy o niżenie czynszu dzierżawnego w razie nieszczęśliwego wypadku, dadzą się usprawiedliwić lub nie.

Dzierżawca, jak mówiliśmy, opiera swoje pretensje ustępstw z czynszu dzierżawnego na tem:

- 1) że czynsz dzierżawny oznaczony został na podstawie przecięciowego czystego dochodu;
- 2) że czysty dochód zawisły jest od przecięciowej ilości zbiorów ziemiopłodów;
- 3) że przecięciowe zbiory ziemiopłodów przez niedające się obliczyć nieszczęśliwe wypadki mogą być zmniejszone, przeciw czemu dzierżawca winien być zabezpieczony.

Że pretensje dzierżawcy, powyższe okoliczności biorąc na uwagę, są słuszne, nie ulega wątpliwości, lecz zachodzi pytanie czy powyższe okoliczności zawsze mają miejsce?

Że stopa dzierżawna stosuje się do przecięciowych dochodów, to jest prawda; nie cena majątku, nie wartość ziemi, ale czysty dochód decyduje o wysokości czynszu dzierżawnego; wartość majątku i czynsz dzierżawny mogą być faktycznie w pewnej zawisłości, ale wartość majątku pod żadnym pozorem nie może służyć do wynalezienia stopy dzierżawnej.

Że czysty dochód zawisły jest od przecięciowych zbiorów ziemiopłodów. Widzieliśmy, że czysty dochód ze zbiorów ziemiopłodów da się wówczas tylko obliczyć, jeśli system gospodarstwa jest stały i powszechny, który zmienić nie

pozwalają warunki krajowe. Od chwili jednakże, gdy przeszkody są usunięte, gdy od woli gospodarza zawisł wybór systemu, od tej chwili związek między czystym dochodem a zbiorem przecięciowym ziemiopłodów luźnieje i im wyżej podniesie się kultura, tem wybitniej okaże, że sposób urządzenia produkcji, sposób zużycia tych produktów podnosi lub obniża czysty dochód do tego stopnia, że dwa majątki z tem samym dawnie przecięciowym dochodem, w następstwie całkiem różny dochód dawać mogą i zmniejszenie zbiorów ziemiopłodów nie zawsze może wpłynąć na zmniejszenie czystego dochodu. Zatem konieczność gwarantowania dzierżawcy przecięciowych zbiorów, nie zawsze da się usprawiedliwić.

Nim przyjdziemy do dalszych wywodów, zatrzymajmy się jeszcze nad trzecim punktem, a mianowicie: *czy mogą zajść tak niezwykle nieszczęśliwe wypadki, że dzierżawca nie może się przeciwko nim zabezpieczyć?...* Do nieprzewidzianych klęsk liczą zwykle nadzwyczajne susze, mrozy, pioruny, owady i zwierzęta niszczące zbiory, choroby roślin, pomór zwierząt, pożary, wylewy, szkody wojenne.

Z szeregu tych klęsk, trzy następujące odróżniają się wybitnie swoim charakterem od innych: *pożary, nadzwyczajne wylewy i wojna*; nie przyczyniają się one, jak inne, do zubożenia roślin podczas ich wegetacji, nie zmniejszają zbiorów, lecz niszczą już istniejące w części lub całości, robią przy tem nieużytecznymi budowle, grunt zaś pozbawiają płodności a przynajmniej użytek z niego na czas dłuższy lub krótszy utrudniają; klęski

tego rodzaju, przyczyniając straty obydwom stronom, w kontrakcie winny być przewidziane i stósownemi warunkami uregulowane.

Inne klęski, zwykle dotyczące wszystkie gospodarstwa, nie mogą dać powodu do roszczenia pretensji do obniżenia czynszu dzierżawnego, gdyż przypuścić można, że ogólny nieurodzaj wynagrodzi się wyższymi cenami zboża. Pozostają więc klęski, dotyczące pojedynczy majątek lub też pewną okolicę tylko.

Należy dodać, że dawniej gdy gospodarstwo było zmuszone pozostać przy jednakowej formie, dzierżawca nie posiadał środków zabezpieczających go od podobnego rodzaju nieszczęść. Gdy mu grad zniszczył zboże, straty ztąd powstałe mogły pochłonąć zyski z całej dzierżawy; gdy koniczynę zniszczyły myszy, brak paszy zmuszał do wyprzedazy za bezcen inwentarzy; pomór na bydło, nie stanowił pojedynczej straty, ale bezpośrednio wywoływał w następstwie zmniejszenie wypłodności ziemi, gdyż bydło jako czynnik produkcyjny nawozu, tak zaraz zastąpionem być nie mogło. Tymczasem dzisiaj od gradobicia można się zabezpieczyć, paszy można dokupić, obornik można zastąpić sztucznymi nawozami — słowem mogą być wypadki niepowodzenia, ale mając kapitał, gospodarstwo w biegu podtrzymać można i chwilowe straty z czasem powetować.

A zatem bonifikata w czynszu dzierżawnym w razie nieszczęścia może mieć miejsce:

1. w krajach lub okolicach w kulturze zacofanych, i nie mających komunikacji.

2. oraz w wypadkach, gdzie kontrakt ogranicza działalność osobistą dzierżawcy i zmusza go do prowadzenia gospodarstwa ściśle według planu z góry przez dziedzica oznaczonego.

W wszelkich innych razach bonifikata nie da się usprawiedliwić.

Rozdział IV.

Wzajemne prawa i zobowiązania stron kontraktujących w czasie trwania dzierżawy.

W ogóle w kontraktach dzierżawnych uderza zupełne nieuwzględnienie pozycji dzierżawcy. Właściciele a właściwie mówiąc prawnicy piszący kontrakty, mają tylko na względzie prawa dziedzica, dzierżawca zaś opisany jak wąż, na podobieństwo konia zaprzęzonego w koło kieratowe, kręci się w tem zakletem kółku prawem, bez możności swobodnego ruchu.

W niektórych kontraktach dochodzi do tego, że kończąc umowę dodaje się paragraf osobny zwykle następnego brzmienia: „że wszelkie wątpliwości z umowy niniejszej wyniknąć mogące zawsze na korzyść dziedzica tłumaczone będą.“

Że dzierżawca musi mieć także prawa, wynika z tej naturalnej zasady, że oddany mu w dzierżawę majątek mocen jest użytkować w sposób nie przynoszący dziedzicowi szkody a zapewniający mu jak największe korzyści. Ograniczenie praw użytkowania nie

przynosi dziedzicowi zysku i o tyle da się usprawiedliwić o ile dziedzica od strat zabezpiecza. Paragraf spotykany prawie we wszystkich kontraktach, mocą którego dzierżawca zobowiązuje się wzięty majątek w dzierżawę ciągle ulepszać, jest gadaniną nie mającą żadnej wartości praktycznej; dzierżawca nie może być obowiązany ulepszać majątku, jeśli on z tego nie odniesie żadnej korzyści.

Nie da się zaprzeczyć, że jest nader trudno ściśle obwarować wzajemne prawa i obowiązki stron kontraktujących, tak—żeby z jednej strony dzierżawca z majątku jak największe osiągnął korzyści, a z drugiej strony, aby dziedzic na straty narażony nie został. I nie da się to na tej drodze osiągnąć, jaką powszechnie dotąd idą prawnicy, wymyślając jak największą ilość ograniczeń dla dzierżawcy, lecz przeciwnie, dając mu jak największą swobodę. Nie kruczki prawne, które każdej chwili za kark mogą chwycić dzierżawcę, ale pewność jego pozycji i swoboda działania są dla obydwóch stron największą rękojmią i wzajemnym interesem. Nie przebiegłe sztuczki adwokackie, ale gruntowne i poważne podstawy rolnictwa i ekonomji społecznej winny być podstawą kontraktu.

Rozbierając prawa i zobowiązania stron kontraktujących, będziemy trzymać się porządku w opisie części skadowych majątku przyjętego.

A. Wydzierżawione części majątku.

W ogóle dzierżawca w stosunku do wydzierżawionych przedmiotów ma obowiązek

użytkować ich tylko w tym celu do jakiego są przeznaczone, strzedz ich od uszkodzeń materialnych, wszelkie zobowiązania spełniać ściśle i wynagrodzić każdą szkodę, która z nadużycia powstać mogła.

Te wszystkie z samej natury rzeczy wynikające zobowiązania zwykle mieszczą się we wszystkich kontraktach; prócz tego jednak zwykle także pomieszczają zobowiązanie ulepszenia majątku pod każdym względem, zakończając ten paragraf komicznie brzmiącym dodatkiem, że za te ulepszenia dzierżawca żadnych pretensji do właściciela rościć nie może. Jest to niepotrzebna pisanina i w racjonalnym kontrakcie miejsca mieć nie powinna.

1) Budowle.

Będziemy tu mówili o użytkowaniu i utrzymaniu znajdujących się w majątku budynków, o stawianiu nowych, o przebudowaniu lub przekształceniu wewnętrznego urządzenia w starych.

Użytkowanie stósuje się do ogólnego warunku, że dzierżawca może ich używać tylko do celów zwykłego ich przeznaczenia.

Utrzymanie budynków i koszta na ten cel wyłożone bardzo rozmaicie przez kontrahentów bywają traktowane i dla tego przedmiot ten bliżej rozpatrzyć należy.

Obowiązek utrzymania budynków, o ile ich uszkodzenie nie powstało z winy dzierżawcy, samo się rozumie, że cięży na dziedzicu.

Właściciel od tego obowiązku nawet i w te-

dy nie jest wolnym, jeśli kosztami reperacji obciążą dzierżawcę, w takim bowiem razie czynsz dzierżawny musi być ustanowiony mniejszy o tyle—o ile wynoszą przecięciowe koszty reperacji. Jest to więc tylko sposób rozwiązania pytania a nie uchylenie od obowiązku.

Prawo nie daje w tym względzie szczegółowych przepisów: prawo pruskie zobowiązuje dzierżawcę do konserwacji budowli i do oddania w takim stanie w jakim objął początkowo; inne reperacje wynikłe bez jego winy, o tyle na nim ciążyą, o ile znajduje się materiałów na miejscu i o ile robota da się skutecznici dworską czeladzią. Wszystkie inne reperacje, których własną czeladzią załatwić się nie da, lub gdy materiał nie jest na miejscu, winien właściciel wykonać swym nakładem.

Kodeks Napoleona stawia tylko ogólną zasadę, że dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie uszkodzenia, mogące się przytrafić w ciągu dzierżawy, jeśli nie jest w stanie dowieść, że one wynikły nie z jego winy; wyjąwszy te wypadki, wszystkie inne potrzebne reperacje, przeprowadzają się kosztem dziedzica, (§ 1732 K. N. ks. III).

W kontraktach, jakie mamy przed sobą, spotykamy następane różności:

1. Dzierżawca obowiązany *swój* kosztem budowle utrzymać w dobrym stanie, upadające przez czas innemi zastępować, a z uwagi na długoletniość dzierżawy (12 lat), żadnych reperacji, melioracji od dominium (Krasne hr. Krasieńskiego) żądać nie będzie. Zwalnia też domi-

nium z obowiązku opisanego w ustępie drugim art. 1719 i 1720 Kod. Cyw.

Żadne losowe wypadki zwyczajne lub nadzwyczajne, przewidziane lub nieprzewidziane, nie dadzą prawa dzierżawcy do żadnej ze strony dominium bonifikacji.

2. Dzierżawca obowiązany *swoim kosztem* konserwować budowle z wyjątkiem szkód wyrządzonych przez *pożar* nie z jego winy wynikły, przez *wylew wód* lub *burze*.
3. Dzierżawca zobowiązany dostarczyć *potrzebnych podwód* o ile to bez szkody dla gospodarstwa jest możebnem; dziedzic ponosi wszelkie wydatki *gotowizną*.
4. Dzierżawca dostarcza *podwód* tylko do pewnej odległości i *połowę gotowego grosza*, z wyjątkiem reperacji uszkodzeń wynikłych z nadzwyczajnych wypadków.
5. Dzierżawca obowiązany tylko *pewne części budowli* reperować *swoim nakładem*, do wszelkiej jednak reperacji obowiązany dać *podwód* do pewnej odległości.
6. Dzierżawca zobowiązany *pewne części budowli* reperować *swoim kosztem*, jednakże tylko *do pewnej sumy*, prócz tego obowiązany dostarczyć *podwód* do pewnej odległości i wszelkie mniejsze reperacje do pewnej sumy ponosić.
7. Dzierżawca obowiązany wszelkie reperacje, jak również i nowe budowle *stawiać swoim kosztem*, *poprzestając na 5%* potrącanych na jego korzyść corocznie z sumy dzierżawnej. Za spalone

budowie dzierżawca bierze wynagrodzenie z Tow. Ubezpieczeń. (Kontrakt dóbr rządowych b. Komisji Skarbu).

8. Dawny kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich brzmi jak następuje: „Bez względu na stan budowli i ogrodzeń należących do niniejszej dzierżawy, dzierżawca obowiązuje w ciągu pierwszych 3 lat doprowadzić do stanu zupełnie dobrego i użytecznego własnym kosztem i staraniem, za dodaniem mu bezpłatnie, o ile tego zażąda, materiałów leśnych, tudzież kamieni, cegły i wapna które własnym kosztem dzierżawca zwieźć, obrobić i wyrobić jest obowiązany.“ Nadto winien on utrzymać je w takim stanie ciągłym i oddać przy expiracji kontraktu.

Nowy kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich zmieniony ma ten artykuł na niekorzyść dzierżawcy, bo obowiązki pozostawia te same, znosi bezpłatny dodatek materiałów budowlanych.

Kontrakt litewski dóbr Rosiniszki daje także bezpłatnie materiał, ale dodaje bardzo twarde warunki dla dzierżawcy, że reperacja musi przedsiębrać stosownie do wskazówek dziedzica.

Kontrakt Ordynacji hr. Tyszkiewiczów (Birzach) daje materiał tylko leśny bezpłatnie na reperacje. Dodaje jednakże, że nowe budowle postawione przez dzierżawcę, po ukonczeniu dzierżawy przechodzą na własność Ordynacji bez wynagrodzenia dzierżawcy.

Fakt, że prawie każdy kontrakt inne ma w sobie warunki, dotyczące kosztów utrzymania budowli, wskazuje jak jest trud-

oznaco
Włas
brym
obch
żawa
Jes
ny m
powi
1.

2.

3.

Ro
waru
wyżs
Pi
żawc
wiąz
wlam
przew
lewy
krzy
sprze
żawc
Boży
burz
wają
biedr

oznaczyc trafnie zobowiązania stron obydwóch. Właściciel pragnie utrzymać budowle w dobrym stanie czas jak najdłuższy, dzierżawcę obchodzą budynki tylko dopóki trwa dzierżawa.

Jeśli warunki zobowiązujące obydwie strony mają być odpowiednie celowi, zawierać powinny.

1. Zapewnienie dla dziedzica, że budowle w dobrym stanie utrzymane będą, bez szczególnej i ciągłej z jego strony kontroli i bez większych nakładów nad te, jakieby wyłożyć musiał, gdyby sam osobiscie gospodarstwo prowadził.
2. Zapewnienie dla dzierżawcy, że włożony na niego ciężar ściśle da się oszacować i że przed wygórowanemi pretensjami dziedzica zabezpieczonym zostanie.
3. Że między stronami z tego tytułu sporu powstać nie może.

Rozpatrzmy w tem miejscu czy powyższe warunki kontraktów odpowiadają trzem powyższym względom. I tak:

Pierwsza grupa kontraktów nakłada na dzierżawcę wszelkie reperacje bez wyjątku, zobowiązuje go do zastępowania nowemi budowlami upadłe przez czas lub gwałtowne nieprzewidziane wypadki, jak przez burze, wylewy wód, wojnę i t. p. Warunek taki jest krzyżącą niesprawiedliwością, jest nawet sprzecznym z prawami obowiązującemi. Dzierżawca wobec niego jest ciągle pod strachem Bożym, bo zagrożony ruiną. Niech przyjdą burze, które u nas na wiosnę tak często miewają miejsce i poprzewracają budynki, to biedny dzierżawca, nie tylko całe swoje zyski

w nie wsadzi, ale i całe mienie. Dziwić się należy, że u nas znajdują się dzierżawcy, którzy na takie warunki przystają.

Druga grupa kontraktów nakłada także na dzierżawcę obowiązek reperacji budynków, ale go zabezpiecza od nieprzewidzianych wypadków. Lecz czy i taka forma zobowiązania jest odpowiednia? Nie da się zaprzeczyć, że podobny warunek nie ma nic w sobie niesłusznego, gdyż dzierżawca, stósownie do stanu budynków, godzi się o cenę dzierżawną, obliczając sobie z góry koszt, jakie na ich utrzymanie wyłożyć będzie potrzeba. Jednakże jeśli te obliczenia mają być o ile o tyle trafne, dzierżawca musi być wolnym od obowiązku *ulepszania* budowli, a tylko winien utrzymać je w tym stanie w jakim je odebrał. Tam więc, gdzie kontrakt zobowiązuje dzierżawcę do przyprowadzenia budowli do dobrego stanu i do ich utrzymania i zdania w takimże bez żadnego zgoła wynagrodzenia, tam staje się dla niego niepodobne wszelkie ściślejsze obliczenie, jakiej przecięciowo rocznej sumy roboty około budynków wymagać będą, nie posiada on do tego rachunku żadnej podstawy. Staje on się w pełni zawisłym od woli dziedzica i uznania budowniczego, który na grunt zjedzie i plany oznaczy. Czy taki warunek, robiący właściciela panem kasy dzierżawcy, jest słuszny? Zapewne że nie! Jest on niesłuszny, nie dla tego, że wkłada na dzierżawcę obowiązek utrzymania budowli w dobrym stanie, ale dla tego, że niedaje mu możności obliczenia wysokości kosztów rocznych a robi go zawisłym od nieograniczonej woli dziedzica.

za
be
dz

do
to
za
zw
gn
nie
te
zac
trz
ma

tak
trz
kos

C
bo
nia
wy
ber
osz
ści
tuję
ją

C
wyr
jed
trzy
wne
nyc
obo

Trzecia grupa kontraktów zobowiązuje dzierżawcę dostarczyć potrzebnych podwód, o ile to bez szkody gospodarstwa może mieć miejsce, dziedzic ponosi wydatki gotówką.

Warunek ten, jest zupełnie słusznym, gdyż dostarczenie materiałów daleko drożej kosztowałoby dziedzica jak dzierżawcę. Dla dzierżawcy ten warunek jest bardzo korzystny, zwłaszcza gdy jest pewnym, że dziedzic pragnie budynki utrzymać ciągle w dobrym stanie; dla dziedzica przeciwnie ten warunek ma tę niedogodność, że dzierżawca nie ma tu żadnego interesu, nie tylko żeby budowle utrzymać w dobrym stanie, ale aby były utrzymane najmniejszym kosztem.

Nie trudno przysłoby sprawdzić, że gdzie taki warunek obowiązuje dziedzica, tam utrzymanie budynków drożej kosztuje, jakby kosztowało, gdyby sam gospodarzył.

Chcąc temu zapobiedz, inne kontrakta zobowiązują dzierżawcę, nie tylko do dostarczenia podwód, ale także do poniesienia połowy wydatków w gotowiźnie, chcąc tym sposobem zainteresować dzierżawcę i skłonić do oszczędności w wydatkach. W rzeczywistości to się utrzymuje, utrzymanie budowli kosztuje mniej, ale za to reperacje przeprowadzają się tylko tymczasowo, aby zbyć.

Cały szereg innych kontraktów ma na celu wynaleźć środek zadawalniający obie strony: jedne wkładają na dzierżawcę obowiązek utrzymania i odnawiania swoim kosztem pewnej części budynków, uwalniając go od innych w części lub w całości, albo ma on obowiązek reperować wszystko z prawem

przyznania mu pewnej z góry oznaczonej cyfry wynagrodzenia za każdą część wyrestaurowaną etc. Wogóle wszystkie te modyfikacje umów, oprócz że są nader skomplikowane, mają jeszcze w sobie i tę niedogodność, że nieodpowiadają słuszności, gdyż uniemożliwiają dzierżawcy z góry ścisłe obliczenie, jakie będą na cele budowlane roczne wydatki.

Jeśli jeszcze do tego włożony zostanie na dzierżawcę obowiązek, nie tylko utrzymania, ale i odnawiania budowli, stósownie do uznania dziedzica, wówczas jest on od niego całkiem zawisłym, gdyż warunek odnawiania staje się w rękach właściciela owym chaczykiem, z pomocą którego dzierżawca przy zdawaniu majątku poddaje się wszelkim jego wymaganiom. Zapewne jeśli właścicielem jest rząd, jak to było dawniej w dobrach rządowych, wówczas można przypuścić, że z tej klauzuli nadużycia nie zrobi, w rękach jednak prywatnych warunek ten staje się dla dzierżawcy nader niebezpiecznym.

Może się np. zdarzyć, że dziedzic przy zdawaniu majątku wymagać będzie pokrycia na nowo dachów, odnowienia drzwi, okien, schodów etc., chociaż one mogły jeszcze lat parę służyć do użytku; nie mniej przecież on wymaga; wychodzący dzierżawca może wprawdzie udać się na drogę sądową, lecz dziedzic, mając w kontrakcie warunek, mocą którego dzierżawca odnawiać budowle jest obowiązany, ma wszelkie szanse wygrania procesu po sobie; wobec tego dzierżawca koniec końców musi się zdać na łaskę dziedzica i szukać środków dobrowolnej ugody, która

zwykle przychodzi do skutku, ale naturalnie kosztem dzierżawcy.

Musimy przyznać, że podobny warunek jest niesłuszny i dzierżawca strzedz go się powinien; mało tego, nie leży on także w interesie dziedzica. Reperacje, które dzierżawca obowiązany jest przeprowadzić całkiem swoim kosztem, będzie zwykle robił jak najoszczędniej; przeciwnie, jeśli je robi na rachunek dziedzica, wówczas przeprowadzi je trwale i gruntownie; jeśli część kosztów dzierżawca jest ponieść obowiązany, wówczas także będzie oszczędzał; jeśli wreszcie jest obowiązany ponieść kosztą reperacji do pewnej sumy, wówczas dzierżawca starać się będzie, aby wydatki sumy oznaczonej nie przewyższyły. We wszystkich tych razach dzierżawca działać będzie przeciwko interesowi dziedzica i ten ostatni zmuszonym będzie do rozciągnięcia najściślejszej kontroli, która nigdy dobrych skutków ani dla jednej ani dla drugiej strony nieprzyniesie.

W jednym z kontraktów niemieckich znajdujemy godną uwagi zmianę w ułożeniu tego warunku, mianowicie według niego dzierżawca obowiązany jest do wydatków na utrzymanie budowli *tylko do pewnej sumy*; jeśli użyje więcej, to przewyżkę ponosi dziedzic, jeśli mniej, to oszczędność pozostaje dla dzierżawcy i nieprzechodzi z roku na rok. Warunek ten jest o tyle słuszny, że daje możliwość dzierżawcy obliczenia z góry rocznych wydatków na budowlę, nie mniej przecież dziedzica ten warunek nie zabezpiecza. Zważmy bowiem, że jeśli dzierżawca jest obowiązany do pewnych wydatków na budowlę a

jeśli oszczędność pozostaje jego własnością i nieobowiązuje go do użycia na rok następny, w takim razie leży w jego interesie każdego roku oszczędzać jak najwięcej. Aczkolwiek § 9 tegoż kontraktu waruje, że w przedostatnim roku dzierżawy budynki podlegają rewizji budowniczego i że wszelkie reperacje w ciągu dzierżawy mają się odbywać według planów przez tegoż budowniczego robionych, w każdym razie dążność do przesadnej oszczędności ze strony dzierżawcy będzie miała miejsce i odbić się musi na trwałości budynków.

Jak widzimy wszystkie powyższe warunki ze wszech miar są niedogodne dla stron obydwóch i powstaje pytanie, czy nie da się wynaleść środka, któryby wszystkie te niedogodności usunął.

Że cel ten nie da się osiągnąć środkami dotąd używanymi, że wszelkie obostrzenia ścieśniające dzierżawcę z jednej strony a zmuszające właściciela do szczegółowej kontroli i drugiej strony, do niczego nie prowadzą z nie mają za sobą ani słuszności ani sprawiedliwości, czytelnik chętnie się na to z nami zgodzi, rozważywszy wszystko cośmy wyżej powiedzieli, zatem w tej kwestji należy sobie wytknąć drogę całkiem przeciwną, któraby kontraktem obwarowane przepisy, dotyczące budowli, uproszczała i dawała dzierżawcy możebnie największą swobodę.

Przedewszystkiem należy bliżej wyjaśnić, co należy rozumieć pod *reperacją budowli*, częstokroć bowiem napotykamy w kontraktach, że do budowli zaliczają także ogrodzenia, mosty, studnie, narzędzia ogniowe i t. p.

Je
ma
żeł
zi
we
co
per
sob
utr
i w
żac
tytr
bud
ani
mio
W
o bu
nale
jesz
1.
2.
3.

Jest to niewłaściwe, gdyż te części składowe majątku należą do tak zwanego *inwentarza żelaznego*, który na warunkach całkiem różnych przechodzi w władanie dzierżawcy.

Budowle winny być oddzielone i w właściwej pozycji w opisie majątku umieszczone, co jeśli ma miejsce, wówczas wyrażenie „reperacja budowli“ da się ściśle określić w sposób następujący: że pod nią rozumieć należy utrzymanie w jednakowym stanie budynków i wszystkich części składowych do nich należących a oznaczonych w opisie majątku pod tytułem: *budowle*, nie zaliczając do tego ani budowli zaliczonych do inwentarza żelaznego, ani innego tytułu. Wyjaśniwszy ten przedmiot przechodzimy do dalszego rozbiorn.

Względy, które przy układaniu paragrafu o budowlach w kontrakcie dzierżawnym mieć należy, wyjaśniliśmy wyżej, przypominamy je jeszcze raz w tem miejscu:

1. Dzierżawca powinien być w możności ścisłego obliczenia ciężaru, jaki na niego corocznie spadnie przez wydatki na utrzymanie budowli.
2. Dziedzic musi mieć zapewnienie utrzymania budowli w dobrym stanie; a zatem dzierżawca nie powinien mieć interesu oszczędzać na reperacje budowli więcej, jak to potrzeba.
3. Dziedzic winien być zapewniony, że wydatki na reperacje budowli nie będą większe jak byłyby, gdyby sam gospodarzył; zatem dzierżawca nie powinien mieć interesu skłaniać dziedzica do większych wydatków nad te, które z konieczności wypadają.

4. Dziejcie winien być nieprzymuszony do prowadzenia ciągłej kontroli; a zatem dzierżawca daje prawo dziedzicowi naruszyć umowę, jeśli postępuje wbrew jego interesowi.

5. Wreszcie wszelkie nieporozumienia między stronami nie powinny mieć miejsca.

Główne punkta tego warunku, które według naszego zdania powyższemu celowi odpowiadają, wypisujemy natychmiast, aby tym sposobem zyskać podstawę do dalszych badań.

„Dzierżawca obowiązany wszelkie reperacje budowli, oprócz szkód wynikłych przez pożar, przeprowadzać swoim kosztem.

Dziejcie ma prawo z początkiem każdego roku gospodarskiego, budowlę rewidować i oznaczyć, jakie reperacje w roku następnym przeprowadzone być winny.

Jeśli dziejcie z tego prawa nie robi użytku, dzierżawca przeprowadza reperacje według swego uznania.

Suma przecięciowego rocznego wydatku na reperacje budowli, wydana przez dzierżawcę, winna być przy zawieraniu umowy *minimum ściśle* oznaczona. To minimum wydatku rocznego, pomnożone przez liczbę lat dzierżawnych, oznaczy na ten cel cały minimum wydatek przez ciąg dzierżawy.

Jeśli się okaże przy zdaniu majątku z rocznych obrachunków budowli, że przez czas trwania dzierżawy suma przeznaczona na reperacje budowli zużyta nie została, wówczas dzierżawca resztę obowiązany wypłacić dziezicowi gotówką.

Jeśli wydatki przechodzą oznaczoną kon traktem sumę *minimum*, nieprzekraczając je

dn
w
do
J
sun
żaw
mal
J
wsk
czni
ozna
wo
wne
wsp
sujac
W
para
ca o
budo
sznos
usun
nia i
Og
z je
które
z dru
jąca
Og
konie
snego
oszac
datkó
Og
cznych
nieczn

dnakżeż sumy *maximum* oznaczonej także w kontrakcie, to dziedzic dzierżawcy różnicę do połowy zwróci gotówką.

Jeśli wydatki przekroczą całą oznaczoną sumę *maximum*, to dziedzic obowiązany dzierżawcy zwrócić całą przewyżkę sumy *maximalnej*.

Jeśli w pojedynczych latach dzierżawy, wskutek obszernych reperacji, wydatki znacznie przekroczą sumę *maximalną* kontraktem oznaczoną, wówczas każda ze stron ma prawo z początkiem następnego roku dzierżawnego żądać wyrównania rachunku gotówką, w sposób oznaczony na koniec dzierżawy, stosujący się do całego perjodu dzierżawnego.

Widzimy, że główną podstawą powyższego paragrafu jest zasada, mocą której dzierżawca obowiązany jest swoim kosztem reperować budowlę; powyżej wykazaliśmy jej niestusznosc, która jednakżeż w tem miejscu zostaje usunięta przez przyjęte wzajemne zobowiązania i ograniczenia.

Ograniczenia te idą w dwóch kierunkach: z jednej strony ograniczony przedmiot do którego stosują się zobowiązania dzierżawcy, z drugiej strony ograniczona jest suma, mająca się na ten cel użyć przez dzierżawcę.

Ograniczenie kontraktem *przedmiotu* jest konieczne, aby dać możność dzierżawcy jasnego pojęcia jakości swoich zobowiązań oraz oszacowania z góry wysokości rocznych wydatków.

Ograniczenie kontraktem *sumy wydatków rocznych* na utrzymanie budowli jest także koniecznem, aby dzierżawcę zasłonić przed zby-

tecznymi wymaganiami dziedzica, a zarazem zapewnić mu możebną swobodę działania.

Ograniczenie obowiązków, nałożonych na dzierżawcę w umowie powyższej, nie ma miejsca w ten sposób, że suma na reperacje roczne jest prosto bezwarunkowo oznaczoną, lecz owszem jest ona obwarunkowaną; to obwarunkowanie należy nam bliżej rozpatrzyć.

Unormowanie rocznych wydatków na reperacje budowli jest dosyć trudne do oznaczenia. Wprawdzie doświadczenie, wyniesione z pewnego szeregu lat, pozwala na określenie przybliżonego wydatku na ten cel rocznie przecięciowo, ale w każdym razie będzie to cyfra tylko przecięciowa i przybliżona; nie możemy np. w danym razie powiedzieć: roczny wydatek na reperację budowli wynosi 200 rsr. a tylko możemy powiedzieć, że *przecięciowe* wydatki na reperacje budowli wynosić mogą przybliżenie 200 rs. Prawdopodobną sumę minimum wydatków rocznych da się do pewnego stopnia oznaczyć i ta suma może rzeczywiście odpowiadać wydatkom corocznie ponoszonym, lecz może ona być także *większą* lub *mniejszą*. Gdybyśmy oznaczyli sumę stałą, wówczas niezgadzałaby się ona zawsze z istotnymi wydatkami, które corocznie mogą być inne, a zatem i cel jakiegoś sobie założyli osiągnięty by nie został.

Weźmy np. że suma na reperacje oznaczona została stale 240 rsr. rocznie, co zaś więcej dodaje dziedzic. Z takiej umowy wynikłyby następne niedogodności:

1. Dziedzic nie jest zapewniony, że budynki przy takim wydatku dobrze utrzymane zostaną, gdyż potrzeby mogą w je

dnym roku być większe, w drugim mniejsze.

2. Z pewnością prawie przypuścić można, że dziedzica utrzymanie budowli kosztować będzie więcej, jakby go kosztowały, gdyby sam gospodarzył. Powody to twierdzenie usprawiedliwiająca są następujące:

a) Dzierżawca nie ma najmniejszego interesu oszczędzać w wydatkach; dla niego zupełnie jest wszystko jedno że wydatki wyniosą więcej nad etat, gdyż to więcej płaci dziedzic; gdy zaś oszczędzi coś od sumy etatowej, to także musi w końcu dzierżawy dziedzicowi oddać, nie ma więc bodźca do starania się o najtańsze przeprowadzenie reperacji.

b) Ponieważ rzeczywiste wydatki na utrzymanie budowli są nie w każdym roku jednakowe, dzierżawca zaś obowiązany jedną i tę samą sumę na ten cel zrochodować, to w roku w którym reperacje są małe wydawać będzie za wiele, aby sumę oznaczoną wyczerpać; w roku zaś w którym, aby restauracje dobrze przeprowadzić, suma oznaczona nie wystarczy i przewyżka padnie na karb dziedzica. A zatem w obydwóch razach dzierżawca nie ma interesu oszczędzać. Tak więc, dotyczące dziedzica straty, nie dadzą się usunąć warunkiem, mocą którego dzierżawca w końcu periodu dzierżawnego, zrobione oszczędności na reperacji budowli, dziedzicowi wypłacić obowiązany.

3. Dzierżawca, nie tylko że niema interesu oszczędzać wydatków na utrzymanie budowli, ale owszem jest pobudzany do przeprowadzenia reperacji i restauracji takich, które są dla niego więcej dogodne, chociaż bez nich obejśćby się można. Ta możebność robienia zbyt dużych wydatków, zmusi dziedzica do rozciągnięcia kontroli, która znowu ścieśniać będzie swobodne działanie dzierżawcy.

Widzimy więc, że przez proste i stałe oznaczenie rocznych wydatków na reperacje budowli, nie osiągamy celu, któryby obie strony zadawalniał.

Aby te niedogodności usunąć, należy dzierżawcę zainteresować w przewyżce wydatków nad sumę oznaczoną, co dokonujemy przez zmuszenie go do współdziałania w ponoszeniu wydatków sumę minimum przenoszących. Można np. oznaczyć, że dzierżawca wszelkie reperacje bierze na siebie do sumy 240 rsr. rocznie, co więcej obie strony ponoszą koszt po połowie. Taka jednakże umowa byłaby dla dzierżawcy bardzo niebezpieczną, gdyż dziedzic, mając prawo dysponowania mających corocznie przeprowadzić się reperacje, mógłby nadużyć kasy dzierżawcy, zatem uczestnictwo dzierżawcy w wydatkach na reperacje przenoszących zwykłą sumę, musi być także ograniczone; lecz oznaczenie tych granic nie da się ściśle określić, możemy tylko wyszukać w tem miejscu pewnych punktów wytycznych.

Jeśli np. jako minimum wydatków rocznych na budowlę oznaczymy rs. 240, które

sam dzierżawca ponosi, a maximum na rsr. 280, które ponosi po połowie, zatem jest zapewniony, że może najwyżej rocznie dołożyć do średniej cyfry rs. 20. Tak mała suma nie skłoni go zapewne do oszczędności, zwłaszcza jeśli będzie chodziło o restaurację dla niego dogodną a obliczenie pokaże, że wydatek znacznie przekroczy sumę maximum oznaczoną, która już wyłącznie pada na kasę dziedzica.

Jeśli byśmy obwarunkowali wprost przeciwnie i dzierżawcę zobowiązali do wyłącznego ponoszenia kosztów do sumy maximum 280 rs., wówczas dzierżawca zapewne będzie się starał sumy minimum nie przekraczać, lecz dziedzic może znowu, wyznaczając reperację tak wydysponować całą sumę do maximum wydatku, że starania dzierżawcy o oszczędzenie sumy przewyższającej minimum, zostanie udaremnione i może go pobudzić do wydatków tak wielkich, że sumę maximum przekroczą i kasę dziedzica obciążą; wobec takiego stanu rzeczy, znowu występuje konieczność rozciągnięcia kontroli.

Wszystkie więc tego rodzaju omówienia nie prowadzą do celu, są one wynikiem teoretycznych wywodów a niewyrastają na gruncie praktycznym.

Jużemy poprzednio wyjaśnili, że wyznaczenie normy wydatków na budowlę da się oznaczyć tylko przecięciowo w przybliżeniu, zatem suma minimum nie jest wydatkiem, który corocznym potrzebom wystarczy, ale jest to tylko przypuszczalny wydatek, który przecięciowo w *pewnym szeregu lat* na utrzymanie budowli wydanym być musi, zatem

w omówieniu tego warunku uwzględnić należy właśnie tę okoliczność, że tu niechodzi o ustanowienie rocznego wydatku ale wydatku na cały czas trwania dzierżawy. Roczny wydatek uważać należy jako otwarte conto rachunku budowli. Jest to właśnie zasada, na której oparliśmy wyjaśnienie tego przedmiotu.

Jeśli więc przyjmiemy np. 240 rsr. jako sumę rocznych wydatków na budowie minimum, a 300 rsr. jako maximum, to ma znaczyć, że dziedzic mniema, że suma 240 rsr. jest wystarczającą, przypuszcza zarazem, że również zbytecznych wydatków robić się nie będzie, jak że i wielkich uszkodzeń w budowli nie zajdzie; lecz że to mniemanie jest tylko mniemaniem i z pewnością twierdzić się nie da, że większe wydatki nie będą potrzebne, wreszcie ponieważ uszkodzenia w budowli, wynikłe w skutek nadzwyczajnych wypadków, dziedzic obowiązany ponieść, zatem wydatki przenoszące sumę maximum rs. 300, dotyczą samego dziedzica, różnicę zaś między minimum a maximum dotyczą strony obiedwie.

Ponieważ pytanie, wiele dzierżawca w ciągu dzierżawy poniesie wydatków na reperacje budowli, naturalnie dopiero w końcu dzierżawy da się wyjaśnić, dla tego tenże winien być obowiązany ponosić wszelkie wydatki przez czas trwania dzierżawy. Jeśli się w końcu pokaże, że oznaczona suma minimum nie została zużyta, wówczas resztę wypłaca dziedzicowi, jeśli zaś wydatki przeniosły sumę maximum, to przewyżkę dziedzic wypłaca dzierżawcy, i wreszcie jeśli suma mini-

mum wprowadzie została przekroczoną lecz nieprzewyższyła sumy maximum, to dziedzic zwraca połowę różnicy jaka zachodzi między sumą minimum i maximum. To ostatnie postanowienie jest niby klapą bezpieczeństwa regulującą wzajemne stosunki między dziedzicem a dzierżawcą; jednakże nie wystarcza ona zupełnie, aby majątek dzierżawcy zasłonić od strat, gdyż on, według brzmienia kontraktu, będąc zmuszony ponosić w ciągu całego perjodu dzierżawnego wydatki na reperacje, wraze nadzwyczajnych uszkodzeń budowli, np. przez burze i t. p. forszusując z własnej kieszeni, mógłby pozostać bez kapitału obrotowego na prowadzenie gospodarstwa.

Dla tego, zabezpieczając dzierżawcę od podobnych wypadków, należy oznaczyć do jakiej sumy rocznie jest on obowiązany forszusować z własnej kieszeni na reperacje budowli i jeśli wydatki tę sumę przewyższą, wówczas dalszy wydatek już dziedzic ponieść powinien, lub przy pierwszym terminie z raty dzierżawnej wytrącić.

Teraz rozpatrzmy bliżej czy w powyższy sposób omówione warunki odpowiadają założonemu przez nas celowi. Przypomnijmy sobie główne punkta, któreśmy wyżej wymienili, a które przy kontrakcie na względzie mieć nam należy.

1. *Dzierżawca winien być w możności ścisłego obliczenia ciężaru, jaki na niego corocznie spadnie przez wydatki na utrzymanie budowli; że ten cel osiąga się, niepotrzebuje dowodzenia; jeśli np. jest oznaczoną suma minimum na rsr. 240, suma maxi-*

minimum na 300 rs. wówczas w najgorszym razie dzierżawca wyda najwyżej rocznie 270 rs.

2. *Dziedzic musi być zapewniony, że budowle utrzymane będą w dobrym stanie. Przypuściwszy, że suma minimum unormowana została trafnie i wystarcza do utrzymania budynków w zwykłych okolicznościach w dobrym stanie, to — że będą w takim stanie utrzymane wątpić nie należy, gdyż dzierżawca nie ma żadnego interesu robić oszczędności kosztem trwałości budowli; nie ma on także żadnego interesu robić zbytecznych wydatków w latach, w których wydatki nieprzechodzą sumy minimum, jak również zaniedbywać koniecznych reperacji w latach przewyższających tę sumę, gdyż oszczędności z jednego roku pozostają mu do dyspozycji na rok następny.*

Jeśli jednak nastąpi wypadek, wymagający nadzwyczajnych reperacji, może być bardzo, że dzierżawca będzie takowe przeprowadzał bardzo oględnie, gdyż przejście w wydatku sumy minimum dotyka w połowie także i jego; dążenie przeciw takie, nie może być nieprzyjemne dla dziedzica, gdyż oszczędność dzierżawcy spada także i na niego. Jesliby się jednakże pokazało, że przez to ucierpieć może trwałość budowli, to dziedzic może temu zapobiedz, gdyż prawo dyspozycji ma w swem ręku.

Jeśli przekroczenie sumy minimum jest tak znaczne, że przewyżka nie może być pokrytą przez oszczędności w wydatkach w roku następnym, bez niebezpieczeństwa pogorszenia

stanu budowli, wówczas następuje kontraktem zawarowane wyrównanie rachunku, przeto niebezpieczeństwo pogorszenia stanu budowli z zbytecznej oszczędności dzierżawcy wynikającej, usunięciem zostaje. Zatem przyjmując można, że powyższe obwarowanie gwarantuje dobre utrzymanie budowli.

3. *Dziedzic musi być zapewniony, że wydatki na reperacje budowli nie będą większe, jak byłyby, gdyby sam gospodarzył.*

Także i to wymaganie osiąga się, gdyż dzierżawca nie ma żadnego interesu przysparzać dziedzicowi niepotrzebnych wydatków; nie ma interesu przeznaczoną sumę koniecznie zrochodować corocznie, owszem przeciwnie w jego to właśnie interesie leży wydawać jak najoszczędniej i w każdym roku o tyle rozchodować o ile to jest koniecznem, raz dla tego, że oszczędności roczne pozostają u niego na pokrycie wydatków większych, w następnych latach przytrafić się mogących, drugi raz dla tego, że przekroczenie sumy minimum, przecięciowo obliczone za perjod całej dzierżawy, silnie da się uczuć jego kieszeni; jeśli bowiem przewyżkę sumy minimum i maximum oznaczemy rs. 60, to część na dzierżawcę przypadająca wynosić będzie w najgorszym razie rocznie rs. 30. Ten wydatek nie jest tak wysoki, aby go powstrzymał od budowli kosztownych, a dla niego dogodnych. Inaczej się jednak rzecz przedstawi, jeśli rzecz tę traktować się będzie nie rocznie a na cały perjod dzierżawny, wówczas nie będzie chodziło dzierżawcy o rs. 30 ale o 360 rs. (w perjodzie 12-letnim), co już jest cyfrą mającą dla niego znaczenie.

4. *Dziedzic winien być nie przymuszony do prowadzenia kontroli, dzierżawca zaś winien być zabezpieczony od niesłusznych wymagań dziedzica.*

Wyżej mieliśmy sposobność rozpatrzyć, że wogóle dotychczas formułizowane warunki dotyczące budowli, wymagają ze strony dziedzica ścisłej kontroli, a mimo tego niedają dostatecznej gwarancji. Projektowana przez nas umowa ogranicza kontrolę do rocznej rewizji i sprawdzenia rachunku budowli. Na podstawie takiego sprawdzenia, gdy się okaże, że dzierżawca swego obowiązku nie spełnia, dziedzic korzysta z przysługującego mu prawa i wydaje dyspozycję, jakie mają się przeprowadzić reperacje i w jaki sposób. To prawo rozporządzania wszakże nie ma w sobie charakteru niesłuszności, gdyż nigdy dzierżawcy nie robi zawisłym od woli dziedzica, nie naraża jego mienia, jak to miewa miejsce w dziś używanych kontraktach ¹⁾, gdzie wydatki i prawa niczem nie są ograniczone.

A ponieważ, jakieśmy to wyżej dowodnie okazali, dzierżawca nie ma najmniejszego interesu ani być zbyt rozrutnym, ani zbyt oszczędnym w wydatkach i jego interes zawsze idzie w parze z istotnymi potrzebami gospodarzami, przeto obowiązki swoje spełniać będzie sumiennie.

5. *Że wobec takiej umowy spory prawie są niepodobne, wykazaliśmy to wyżej i wy-*

¹⁾ Patrz kontrakta Ordynacji hr. Zamoyskich i hr. Krasieńskich i wiele innych.

plywa to z ścisłego określenia i ograniczenia wzajemnych stosunków.

Należy nam jeszcze wyjaśnić istotne korzyści z powyższej umowy o budowlach płynące, a mianowicie: że robi ona niepotrzebnem określenie wszelkich szczegółowych reperacji, gdyż dopełnienie ich przedewszystkiem leży w interesie dzierżawcy. Rachunek użyty tu jako regulator, utrzymuje obydwie strony w porządku. Na przypadek jednakże szkód wyrządzonych przez pożar lub inne nadzwyczajne wypadki, rujnujące budynki zupełnie, muszą być szczegółowe warunki spisane, które wszakże tutaj opuszczamy i przenosimy do rozdziału w którym wyjaśnimy prawa i obowiązki kontrahentów w razie nadzwyczajnych wypadków. W tem miejscu zaś omówimy w krótkości niektóre dodatkowe szczegóły, uzupełniające proponowany przez nas wyżej paragraf o budowlach.

Do takich dodatkowych szczegółów należy obowiązek dostarczania *podwód* przez dzierżawcę, *materiałów znajdujących się na miejscu* oraz *słomy*, użycie *pozostałych odpadków po budowli starej*.

Warunek bezpłatnego dostarczenia *potrzebnych podwód* przez dzierżawcę jest zupełnie słuszny, gdyż najem podwyższyłby znacznie nakład na budowlę, darząc dzierżawcę dochodem, którego by nie miał, gdyby sam był właścicielem majątku. Ten warunek znajduje się we wszystkich kontraktach, rozumie się przecież samo przez się, że zwózka materiałów odbywać się winna w właściwym czasie, gospodarstwu ujmę nieprzynoszącym, oraz, jesliby przy zwózce okazały się wydat-

ki gotówką, np. opłata szosowego, takowy do rachunku przyjętym przez dziedzica być powinien.

Dostarczenie *bezpłatne materiałów znajdujących się na miejscu*, jak gliny, piasku, kamieni i t. p. także jest zupełnie usprawiedliwione, gdyż takowe materiały niestanowią przedmiotu do sprzedaży. Dostarczanie bezpłatne tych materiałów o tyle jednakżeż da się usprawiedliwić, o ile na tem nie ucierpi kultura pól lub łąk.

Bezpłatne dostarczenie słomy znajduje również swoje usprawiedliwienie w tem, że słoma jako słańsko i nawóz ma główną wartość dla dzierżawcy, jeśli więc stara słoma dostaje mu się za nowo dostarczoną, ma w tem zupełną kompensatę.

Inne odpadki z budowli jak drzewo, cegła, kamienie i t. p. dzierżawcy nie powinny dostać się bezpłatnie a ich wartość w rachunku budowli powinna obciążyć jego conto, tym sposobem obniżą się nakłady roku bieżącego, a pozostałe materiały mogą być użyte w następne lata do restauracji.

Wreszcie należy nam jeszcze odeprzeć zarzuty, które zrobićby mogli prawnicy, opierający swoje umowy na samych zaprzeczeniach i ograniczeniach prawnych, a mianowicie, że paragraf przez nas proponowany nie jest tak prosty jakby sobie życzyli. Na samym wstępie nie tailiśmy trudności ścisłego obwarunkowania przedmiotu, jaki przedstawia umowa o budowli, dodać jeszcze należy, że wynikające z naszej umowy stósunki, przywykłemu do powierzchownego traktowania przedmiotu, bez wniknięcia w jego natu-

rę, są dosyć trudne do prędkiego objęcia. Lecz zkąd pochodzą te trudności? zkąd pochodzi, że stosunki z umowy tej wynikające są nie dosyć ściśle i do pojęcia nie łatwe? Zapewne, że nie jest tu przyczyną komplikacja warunków umowy, ale skomplikowane stosunki z wydzierżawienia budowli wynikające; warunki bowiem same są jasne i ściśle obmówione, one regulują te stosunki, które aczkolwiek są skomplikowane, nie mniej przecież dla chcącego do pojęcia łatwe.

Zarzut ten, nie da się usprawiedliwić i staranie o uproszenie umowy pociąga za sobą niesłuszności, stanowczo przeciwne celowi, jakiśmy sobie powyżej założyli. Wreszcie umowa przez nas proponowana, może dla mniej przyzwyczajonego do głębszego myślenia być do prędkiego pojęcia trudną, ale za to w użyciu jest prostą i łatwą, gdyż nie jest ona wynikiem teoretycznych wywodów, ale wyrasta z praktycznego gruntu rzeczywistości. Da się to łatwo dowieść przez następne, jako przykład wzięte, wyrównanie rachunku.

Przyjmijmy, że termin dzierżawny trwa lat 12, przecięciowa minimum suma na reperacje roczne przeznaczona wynosi 240 rs., a zatem suma ta przez cały ciąg dzierżawy wyniesie $240 \times 12 = 2,880$ rs. Przecięciowa suma maximum oznaczona na 300 rsr., a zatem na ciąg dzierżawy $300 \times 12 = 3,600$ rs.

W końcu dzierżawy mamy 12 rachunków rocznych, wykazujących jakie były wydatki w każdym roku, których suma da nam ogólny rozchód na budowę w ciągu całej dzierżawy.

Rachunek może przedstawić trzy kombinacje, albo suma minimum nie została zużyta, albo ją przewyższyła, nie przekraczając sumy maximum, albo przewyższyła i tę ostatnią.

P i e r w s z y w y p a d e k.

Rzeczywiście rozchodowana suma wynosi 2,760 rs.

Prześcięciowa suma minimum 240 rs. rocznie przez czas trwania dzierżawy czyni

Zrozchodowano zaś 2,880 rsr.

Dzierżawca winien zwrócić dzie-

dzicowi 120 rsr.

D r u g i w y p a d e k.

Rzeczywiście zrozchodowana suma wynosi

3,200 rsr.

Suma minimum wynosi 2,800 „

Zrozchodowano więcej 320 rsr.

Dziedzic zwraca dzierżawcy połowę

160 „

T r z e c i w y p a d e k.

Rzeczywiście zrozchodowana suma wynosi

3,900 rsr.

Suma maximum wynosi 3,600 „

Zatem dziedzic winien zwrócić dzierżawcy:

1. Nadwyżkę sumy maximum 300 „

Połowę różnicy między minimum i maximum

360 „

Razem 660 rsr.

Powyzsze wyjaśnienia dotyczą utrzymania budowli już istniejących, pozostaje nam więc

jeszcze omówić bliżej prawa i obowiązki kontrahentów na przypadek *stawiania nowych budowli, przestawiania starych, lub zmieniania wewnętrznego urządzenia.*

W praktyce częstokroć przebudowywanie i stawianie nowych budynków uważają za jedno i to samo. My jednakże uważamy za stósowne oddzielić od siebie te dwa pojęcia i pod wyrażeniem nowej budowli, rozumiemy wystawienie budynku całkiem nowego; pod przebudowaniem rozumiemy budowlę postawioną na miejscu starej zużyciem doń starego materiału.

Ponieważ dzierżawca nie ma prawa, przeobrazić budowli oddanych mu w dzierżawę, bez zezwolenia dziedzica, gdyż ma on tylko prawo użytkowania z nich, zatem należy rozpatrzyć.

1. W jakich okolicznościach dziedzic jest zobowiązany do postawienia budynków nowych lub przebudowania starych?

2. Wrazie budowli, kto powinien prowadzić roboty i wydatkować na takowe?

Postawienie nowych budowli może się okazać koniecznym wskutek nieszczęśliwych wypadków, jak ognia, burzy, wylewów; dalej, gdy budowli reperacją już dalej podtrzymać nie można, wreszcie z powodów gospodarczych, wskutek rozszerzenia gospodarstwa i zmiany systematu (gdy np. zwiększemy ilość bydła rogatego, a zmniejszymy ilość owiec).

Na przypadek ognia, należy w kontrakcie porobić pewne obwarunkowania, jakie np. spo-

tykamy w ordynacji Zamoyskich ¹⁾, w którym należność w miarę postępu robót dzierżawcy się wypłaca, gdyż tutaj jako trzeci interesant w odbudowaniu spalonych budynków występuje Towarzystwo.

Jeśli budynki zostały mocno uszkodzone przez burzę lub wylew wód, powstaje pytanie czy przyprowadzenie ich do porządku uważać należy za *reperację*, czy za *przebudowanie*?

Jeśli wyrestaurowanie budynków po takich wypadkach uważane będzie za reperację, a umowa wyżej przez nas proponowana będzie obowiązującą, wówczas na dzierżawcy będzie ciążył obowiązek roboty przeprowadzić i koszta potrzebne wyłożyć; nie on na tem nieucierpi, ponieważ służy mu prawo, jeśli reperacje spowodują zbyt wielkie wydatki i przekroczą znacznie sumę maximum przewyżkę jeszcze w tym samym roku wyrównać przy rachunku z dzierżawy.

Dla tego dzierżawca może zupełnie pozostawić swobodę sądu dziedzicowi, czy mające być prowadzone roboty około budowli, uważać się mają za reperację lub przebudowanie w ostatnim tylko razie przebudowanie prowadzić się będzie, stósownie do umowy.

Jeśli jednakże obowiązek dzierżawcy, utrzymania budowli w dobrym stanie, nie jest ograniczony w sposób przez nas powyższe projektowany, wówczas w kontrakcie winno być ściśle określone okoliczności w jakich tego rodzaju uszkodzenia budowli za przebudowanie

¹⁾ § 6 nowy kontrakt ordynacji hr. Zamoyskich.

war
wyr
bąd
niec
im
dzie
nia
wny
W
znaj
1.

¹⁾
i 7.
sliby o
stąpiło
dzierżo
Pod
Krasin
kich je
wy i ni
²⁾

wanie uważać należy. Jeśli przebudowanie wynikłe, bądź przez wypadki nieszczęśliwe, bądź ze starości budynków, okaże się koniecznem, dziedzic przeprowadza takowe swoim kosztem. Zatem obowiązek ciężący na dziedzicu stawiania nowych lub przebudowania starych budynków, ogranicza się do pewnych wypadków.

W kontraktach jakie mamy przed sobą znajdujemy następujące rozmaite warunki:

1. *Wszelkie budowle lub przerobienie tychże obowiązany dzierżawca przeprowadzić swoim kosztem.*

a) bez wyjątku i bez wynagrodzenia ze strony dziedzica ¹⁾);

b) z wyjątkiem przebudowań wynikłych wskutek burzy, które dziedzic bierze na siebie, dzierżawca zwozi tylko materiał ²⁾);

c) z wyjątkiem przebudowań wskutek burzy, wylewów lub starości budynku. W tych wszystkich wypadkach przebudowanie bierze na siebie dzie-

¹⁾ Nowy kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich § 6 i 7. W tym ostatnim zastrzega sobie dziedzic, że jeśliby odbudowanie, o którym decyduje zarząd, nie nastąpiło w ciągu roku, dziedzic władny będzie na koszt dzierżowcy wszystkie roboty uskutecznić.

Podobnyż warunek znajduje się w kontrakcie hr. Krasińskiego § 7. Z kilkunastu kontraktów niemieckich jeden tylko Stralsundski podobnie niesprawiedliwy i nieracjonalny warunek w sobie mieści § 13 i 14.

²⁾ Kontrakt ks. Lipp-Detmold § 15.

dzic ¹⁾, dzierżawca zaś, przy przebudowaniach wynikłych wskutek burzy lub wylewów, obowiązany zwieść materiał; przy przebudowaniu budynków upadłych wskutek starości, oprócz podwód, dokłada jeszcze $\frac{1}{3}$ część kosztów;

d) dziedzic daje bezpłatnie materiały, dzierżawca ponosi resztę kosztów, przy ekspiracji jednak kontraktu dziedzic zwraca połowę kosztów dzierżawcy, lub ten ostatni zwraca dziedzicowi połowę wartości materiałów i budowie sobie zabiera ²⁾);

e) dziedzic daje bezpłatnie materiał leśny, kamienie, cegłę i wapno, resztę kosztów ponosi dzierżawca ³⁾);

f) dziedzic daje bezpłatnie tylko materiał leśny, resztę ponosi dzierżawca ⁴⁾.

2. *Wszelkie przebudowania i nowe budowle płaci dziedzic:*

a) bez dołożenia się dzierżawcy;

b) dzierżawca daje podwoły do pewnej odległości ⁵⁾);

1) Kontrakt pruski Domin. Düna § 11.

2) Kontrakt dóbr Kaluszyn Józefy hr. Zamoy-skiej § 14.

3) Dawny kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich § 14.

4) Kontrakt Ordynacji hr. Tyszkiewiczów w Bir-żach § 4. Kontrakt dóbr Rociniarki na Litwie § 3 punkt 5.

5) Kontrakt ks. Badeńskiego § 4, Hessen-Darmstadt § 9, Oldenburg § 43.

V
wsz
wli,
dzic
żaw
spra

1)
2)
(kos.
3)
4)

c) dzierżawca daje podwody, przy nowej budowli połowę bezpłatnie i dostarcza ludzi do ładowania i zdejmowania z wozów materiałów; jeśli budynek stawia się na życzenie dzierżawcy, wówczas płaci 5⁰/₀ od kapitału uwięzionego w budynku ¹);

d) dzierżawca dostarcza podwód, nowych materiałów, oraz płaci niektóre roboty ²);

e) dzierżawca dostarcza wszelkiej robocizny ciągłej i pieszej ³);

f) dzierżawca dostarcza wszystkie podwody i płaci ⁰/₀ od budowli nowej.

3. *Budowle do których dziedzic zobowiązany, płaci tenże bez udziału dzierżawcy; budowle nowe, które ze względów gospodarczych okazały się konieczne, płaci dzierżawca z tem jednakżeż zastrzeżeniem, że jeśli dziedzic upoważni go do stawiania, przy expiracji kontraktu, płaci mu wartość budynku jaka się okaże według szacunku ⁴).*

W tych rozmaitych warunkach przede wszystkim uderza, że nierozróżniano budowli, które obowiązany przeprowadzić dziedzic od budowli stawianych na życzenie dzierżawcy, chociaż takowe mogą być całkiem usprawiedliwione. Nie należy nam jednak tej

¹) Kontrakt ks. Rudolstadt § 11.

²) Kontrakt ks. Anhalt § 10. Lauenburg § 22 (koszt nakładania i składania z wozów).

³) Kontrakt ks. Gotha § 23, Wejmer § 25.

⁴) Kontrakt Austrijski § 7.

okoliczności spuścić z uwagi, aby zyskać podstawę do ocenienia o ile powyższe postanowienia są odpowiednie i słuszne. Przede wszystkim wyjaśnimy więc te umowy, w których budowlę, słuszność nakazuje, aby dziedzic przeprowadził. Jeśli dziedzic budowlę, które z natury rzeczy sam swoim kosztem przeprowadzić winien, wkłada na kark dzierżawcy, wymaga słuszność, aby tenże był chociaż w stanie oszacować wysokość przyjętego na siebie ciężaru. Ani jedna umowa u nas w kraju, w większych majątkach praktykowana, tej zasadzie nie odpowiada, owszem przeciwnie bez ceremonji ryczałtowo wszelkie ciężary budowlane wkładają się na dzierżawcę; mało tego, dziedzic zastrzega sobie prawo kontroli i dyspozycji. Od jego uznania zależy kazać ten lub ów budynek przerestaurować i gdyby przy takiego rodzaju umowie, dziedzic chciał korzystać z praw mu przysługujących a miał złą wolę, mógłby wszystkich swoich dzierżawców puścić z torbami w jednym roku. W ordynacji np. hr. Zamoyskich, gdzie system dzierżawny z dawien dawna zaprowadzony, spodziewać się należało, że z postępem rolnictwa kontrakty ulegną zmianie i ich osnowa opartą zostanie na podstawach więcej słusznych i racjonalnych. Tymczasem porównywując kontrakty dawne z dzisiejszemi, widzimy w tych ostatnich więcej ograniczeń i niesłuszności jak w dawnych.

W kontraktach dawnych paragraf 14 dotyczący budowli brzmiał: „Dzierżawca przyjmuje na siebie obowiązek budowlę i ogroduzenia folwarczne do dzierżawy obecnie na-

leżące, przez cały czas trwania dzierżawy własnym kosztem reperować, restaurować i w ogóle utrzymać w dobrym i użytecznym stanie, bez względu na przyczyny powodujące potrzebę reperacji, restauracji lub innych robót, chociażby przyczynami temi były wypadki losowe lub starość budowli. Do reperacji tych, restauracji lub innych robót, w budowlach i ogrodzeniach, o ile potrzeba uskutecznienia takowych nie wyniknie z winy dzierżawcy, tenże na zanesione o to do Zarządu Dóbr żądanie i po sprawdzeniu zasadności onego, *otrzyma bezpłatnie od Ordynacji materiały*, jak to: drzewo, kamień, cegłę i wapno, które dzierżawca własnym kosztem sprowadzić i wyrobić będzie obowiązany.

Na podstawie tego kontraktu dzierżawca miał przynajmniej tę ulgę, że dostawał materiały bezpłatnie, w nowych kontraktach i tę ulgę ograniczono. § 8 nowego kontraktu wprowadzie pozwala *kupować* materiały w lesie, lecz całą ulgę stanowi zniżenie o $\frac{1}{3}$ ceny praktykowanej.

Postawione nowe budowle stają się własnością ordynacji bez żadnego dla dzierżawców wynagrodzenia, nadto dzierżawca winien je ubezpieczyć od ognia na imie ordynacji i ubezpieczenie płacić—słowem dzierżawca obowiązany dla dziedzica robić wszystko, a dziedzic dla dzierżawcy nic.

Nie potrzeba na to dowodów, że podobna umowa jest nie słuszną.

Kontrakta, według których za postawione nowe budowle lub przebudowane stare płaci dziedzic, mają przytem stósunek kontrybucji, obciążającej dzierżawcę, nader rozmaity.

Jest rzeczą jasną, że wszelkie dodatki dzierżawcy do budowli, które z natury rzeczy dziedzic przeprowadzić obowiązany, są ogłoszone z wszelkich podstaw słuszności, zwłaszcza *jeśli wysokość dodatku, dzierżawcę obciążająca nie jest ściśle określona przy zawieraniu kontraktu*, nawet wówczas, gdy ten dodatek ogranicza się tylko do oprocentowania lub amortyzacji, którą ponosić ma dzierżawca od nieznanego naprzód kapitału, mającego się uwięzić w nowej budowli. Ta niestosowność tkwi w tem, że renta od nowych budowli mieści się w czynszu dzierżawnym.

Dziedzic sumę, która jest potrzebną do przebudowania, odbierał ciągle w czynszu dzierżawnym od chwili postawienia budynku; jeśli on tę sumę teraz używa, co najwięcej może żądać od dzierżawcy procentów i to tylko wówczas, gdy czynsz dzierżawnym jest niżony właśnie o tę sumę. Możliwym to jest jednakże tylko wtedy, gdy suma, mająca się użyć na budowlę, jest wiadoma przed zawarciem umowy, to jest, jeśli przy kontrakcie oznaczy się ściśle, jakie budowle będą się stawały lub przestawały w ciągu dzierżawy, kiedy będą ukończone i jaki będzie koszt ich postawienia.

Tylko w trzech kontraktach niemieckich (Darmstadt, Baden i Austrija) dzierżawca uwolniony jest od wszelkich dodatków a zatem nie jest nawet obowiązany do zwiezienia materiałów bezpłatnie.

Aczkolwiek taki watunek jest nader korzystnym dla dzierżawcy, słusznym go nazwać nie możemy, jeśli będziemy mieć na względzie interes *stron obydwóch*; dziedzic bo-

wiem, płacąc za podwody, ponosi wydatki znaczne, którychby *nie miał*, gdyby sam gospodarzył; dzierżawca zaś, jeśli materiał zwozi i za to zostaje wynagrodzonym, ma dochody, którychby także nie miał, gdyby się nie budowało.

Nie da się zaprzeczyć, że dostarczenie podwód przez dzierżawcę nie jest także bez kosztu, ponieważ i zwierzęta pociągowe silniej się zużywają, niektóre roboty w gospodarstwie zaniedbują lub wstrzymują, i lepiej karmić zwierzęta należy; przecież wszystkie te wydatki są nieznacznymi w porównaniu z wydatkami dziedzica, jeśli przychodzi mu najmować podwody; jest więc rzeczą ze wszechmiast słuszną, żeby w takich razach dzierżawca przyszedł w pomoc do pewnego stopnia.

Aby ten stopień pomocy oznaczyć, zwykle jako miara, służy odległość z jakiej materiał ma być dostawiany. Jest to środek zupełnie odpowiedni, odległość maximum może być taka, *aby podwoda przynajmniej raz na dzień obrócić mogła*.

Co się tyczy czasu w jakim dzierżawca winien dostarczać podwód, najwłaściwsza jest zima. Latem bowiem zawsze są roboty w gospodarstwie, jeśli nie siewy lub zbiory, to wywózka nawozu lub przygotowanie ziemi i t. d.

Ze stanowiska słuszości, musimy odrzucić wszelkie dodatki, wymagane od dzierżawcy przez dziedzica, przy stawianiu lub przestawianiu budowli, jeśli wysokość tych dodatków, nie jest ściśle oznaczoną przy zawieraniu kontraktu. A zatem *budowle nieprzewi-*

dziane słusznosc nakazuje, aby ponosil dziedzic, dzierzawca zaś winien dodac bezpłatnie podwód do pewnej odległości.

Jeśli zaś przy zawieraniu umowy dzierzawnej wiadoma jest potrzeba bądź stawienia, bądź przestawienia budowli, ze stanowiska słusznosci wszystko jedno czyim kosztem będzie stawiana, dziedzica lub dzierzawcy, gdyż tu obie strony są wolne i ściśle się umówić mogą. Inna rzecz kto budowlą winien kierować dziedzic czy dzierzawca? Pytanie, komu dać pierwszeństwo, aby dziedzic był zagwarantowany, że budowla będzie postawioną trwale i jak najtaniej?

Bezwątpienia *najtaniej postawi dzierzawca* i w niektórych kontraktach pruskich spotykamy umowę, mocą której tenże zobowiązany, według planu i anszlagu danego przez dziedzica, w ciągu pewnego czasu budynek postawić. Naszem zdaniem jest to metoda niedobra; doświadczenie uczy, że przy wszelkich przedsięwzięciach budowlanych *zboszczenie od anszlagu nie jest wyjątkiem ale regołą.*

Naturalnie, że dzierzawca dołoży wszelkich starań, aby budowlę przeprowadzić jak najtaniej, gdyż co oszczędzi, *będzie jego zarobkiem.*

Sam koszt budowli może być także stósunkowo nie wygórowany, ale czy ta oszczędność w kosztach budowli wyjdzie na dobre kasie dziedzica? Z pewnością, że nie! Dzierzawca, jeśli się podejmuje budowli, robi to w nadziei, że na tem dobrze wyjdzie, i te nadzieje opiera, jak mówimy, na dających się porobić oszczędnościach.

Specjaliści wiedzą, że podobne oszczędności są możebne, przez pilny nadzór, dobre rozłożenie robót, umiejętne ich prowadzenie, zużycie starego materiału; lecz możebne także na innej drodze, a mianowicie kosztem trwałości budowli. Oszczędności pierwszym sposobem są nader trudne do osiągnięcia, wymagają one pełnej znajomości sztuki budownictwa, niezmordowanej pilności, ciągłej i ścisłej kontroli, dokładnej znajomości dobroci i wartości materiałów, umiejętności obejścia się z majstrami i robotnikami, wreszcie są one możebne, jeśli prowadzący roboty ma do pewnego stopnia swobodę robienia pewnych zmian w szczegółach budowli, stosownie do swego uznania.

Oszczędności drugim sposobem są o wiele łatwiejsze i dają się osiągnąć najrozmaitszymi sposobami, jak np. przez kupno materiałów tańszych i użycie w ich miejscach niewidocznych, przez roboty od sztuki, przez oszczędności na fundamentach, przez nieodpowiednie użycie materiału starego i t. p.

Jest łatwym do przewidzenia, że nowy dzierżawca, na którego obowiązek postawienia budowli włożono, przybywszy w okolice siebie obcą, nie znając jej stosunków, mając przytem w pierwszym roku wiele zajęcia z uregulowaniem gospodarstwa, nie będzie wstanie porobić znacznych oszczędności pierwszego rodzaju, gdyby nawet posiadał potrzebne fachowe uzdolnienie, tembardziej, że takie uzdolnienie trafia się u dzierżawców wyjątkowo i to tylko u takich, którzy mieli sposobność doświadczeniem zdobyć pewne wiadomości. Niezapominajmy przy tem, że

jasne i gruntowne pojęcie planu budowli, który stworzył kto inny, wymaga bardzo gruntownych studjów i zawsze jest trudnem zadaniem, gdyż plany takie, kreślone przez specjalistów zwykle według pewnego modelu, najczęściej nieuwzględniają miejscowych praktycznych potrzeb; dzierżawca zaś, nie mając swobody zmieniania szczegółowych detali, które mogłyby przyczynić się do pewnych oszczędności, takowych zapewne nie osiągnie, a jeśli w takich warunkach i coś oszczędzi, zrobi to kosztem trwałości budowli.

A zatem odpowiadając na pytanie, czy odpowiada celowi zobowiązywać nowego dzierżawcę do stawiania budowli, których wystawienie zostało zdecydowanem przy zawarciu kontraktu, przychodzimy do konkluzji przeczącej.

Pozostaje jeszcze do wyjaśnienia druga metoda, według której *dziedzic sam to bierze na siebie, dzierżawca dostarcza tylko potrzebnych podwód do pewnej oznaczonej odległości.*

Nie da się zaprzeczyć, że i ta metoda ma swoje słabe strony, dziedzic zawsze więcej wyda jak gdyby gospodarzył sam. Wszakże straty ztąd wynikłe są małego znaczenia w porównaniu z niedostatkami pierwszej metody. Złe wynikające, gdy budowle prowadzi dzierżawca jest *nieuniknione*; złe zaś wynikające przy prowadzeniu budowli przez dziedzica da się o wiele zmniejszyć, przez właściwe wzięcie się do dzieła, a jeszcze więcej przez to, że budynki zyskują na trwałości i tem samem wydatki na reperacje w czasie późniejszym o wiele się zmniejszą.

Dotąd mówiliśmy o budowlach ciężących

na dziedzicu, teraz rozpatrzmy, czy takie stawianie budowli, które dla zmiany systemu gospodarstwa, życzy sobie mieć dzierżawca, należy je przeprowadzać według tych samych zasad co powyższe.

Większość kontraktów nierozróżnia powyższej okoliczności i sądzi, że jeśli na budowlę jest zezwolenie dziedzica, wówczas przeprowadzenie jej następuje na tych samych warunkach; tymczasem przyznać należy, że istnieje wielka różnica, tem bardziej że przy dzisiejszej wszechstronnej i rozmaitej organizacji gospodarstwa, zmiany w urządzeniu budowli łatwo koniecznemi okazać się mogą. Najprostsza umowa, przewidując takie wypadki, byłaby taka, któraby obie strony nie krępowała; przecież ważną rzeczą jest dla dzierżawcy wiedzieć, jakich ewentualności może on się spodziewać w takich razach, dla tego też w kontrakcie zasada powinna być jasno określona.

W jednym z kontraktów austryjackich wycytujemy warunek, mocą którego dziedzic zobowiązuje się wszelkie *melioracje* podnoszące trwale wartość majątku, dzierżawcy przy zdaniu dzierżawcy zwrócić, wedle wartości, jakie w tej chwili mieć będą, z tem wyraźnem zastrzeżeniem, aby dzierżawca, przed rozpoczęciem melioracji, przedstawił dziedzicowi plany i anszlagi i zyskał na ich przeprowadzenie przyzwolenie dziedzica.

Ten ogólny warunek, da się także zastosować do tego rodzaju budowli, o których mówimy, z dodatkiem wszakże, że wysokość % amortyzacyjnego przez czas użytkowania

z nich dzierżawey stale oznaczoną być powinna.

Kończymy rozbiór warunków dotyczących budowli, zatrzymaliśmy się nad tem dłużej, gdyż ważność kwestji tego wymagała.

2) Grunta.

Jużemy wyżej powiedzieli, że ograniczenia w ciągnienu użytków z gruntów w nowszych czasach są więcej obostrzone jak były dawniej; powody dla których to ma miejsce leżą w tej okoliczności, że w krajach nie obcych rozwojowi, do których należy i nasz, rutyniczne granice gospodarzenia upadły i właściciele ziemscy uznali za stósowne na ich miejsce stworzyć granice sztuczne. Przedewszystkiem rozpatrzmy takowe, a potem zajmujemy się obsądzeniem o ile one odpowiadają celowi. Przytoczymy tu wyjątki z kontraktów krajowych i zagranicznych, a mianowicie: niemieckich i austryjackich, abyśmy nabrali pełnego wyobrażenia o przedmiocie.

Dawny kontrakt dóbr rządowych Królestwa Polskiego § 6 i 7. Dzierżawca obowiązuje się utrzymać inwentarz żywy w takiej ilości, jaka do uprawy i umierzwienia ziemi jest potrzebną i jaka paszą miejscową wyżywioną być może. Pola należycie uprawiać, oraz ziarnem zdrowem i czystem tudzież innemi roślinami zasiać i zasadzić i takowe przy ekspiracji zostawić; ugory wszystkie w połowie podorać oraz gnoje zimowe i wiosenne, jakie do końca Kwietnia będą przygotowane, w całości na pola wywieść, a w razie niedopełnienia tego warunku, od każdego morga za brak za-

siew
kop
od
za
kar
słon
Z
Poc
dar
swo
ułoż
nier
dor
lata
dzie
wac
dzie
kon
dny
no.
daw
słon
zaw
naw
50.
ilość
N
Dzie
do
grun
kon
K
wed
hr.
trzy
100

siewu po rsr. 7 kop. 50, za niepodoranie po kop. 90, za niewywiezienie gnoju po kop. 7 $\frac{1}{2}$ od fury parokonej, zapłacić. Niewolno dzierżawcy wywozić słomy za obręb dóbr pod karą zapłacenia potrójnej wartości zabranej słomy.

Dawny kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich § 9. Pod względem systematu rolnego w gospodarowaniu, zostawia się dzierżawcy zupełna swoboda; wszakże dzierżawca ma obowiązek ułożenia systematycznego planu z wykazaniem ilości potrzebnego inwentarza i takowy doręczyć zarządowi dóbr w pierwszych 3-ich latach dzierżawy. Po doręczeniu tego planu, dzierżawca podług niego winien gospodarować, a gdyby następnie systemat zmienił, będzie w obowiązku nowy plan zarządowi zakomunikować. W ciągu ostatnich 6 lat żadnych zmian w systemie zaprowadzić nie wolno. Obok tego słomy i nawozów ani sprzedawać, ani palić nie wolno. Za każdy pud słomy za obręb dzierżawy wywieziony, dzierżawca płaci za pud rs. 1, za parokonną furę nawozu rs. 2 kop. 25, za 4-konną rs 4 kop. 50. Dzierżawca winien trzymać dostateczną ilość inwentarza dla sterkoryzacji gruntu.

Nowy kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich § 5. Dzierżawca winien utrzymywać, odpowiednio do potrzeb gruntowych, ilość inwentarzy, gruntów niewyjaławiać, pod unieważnieniem kontraktu.

Kontrakt dóbr Kaluszyńskich § 9. Spisany według wzoru dawnego kontraktu Ordynacji hr. Zamoyskich z wyrażeniem tylko ilości trzymać się mającego inwentarza (najmniej 100 sztuk wielkich lub owiec, licząc 10 o-

wiec za 1 sztukę wielką) § 9. Przestrzeń majątku wynosi 1,267 mórg.

Kontrakt dóbr hr. Krasieńskich z Krasnego § 9. Dzierżawca gospodarstwo rolne prowadzić będzie według dotychczasowego systematu, wszakże gdyby go uznał za nieodpowiedni, w pierwszym roku może przedstawić projekt nowego płodozmianu, a jeżeli ten będzie racjonalny i uzyska aprobatę, w takim razie natychmiast go w życie wprowadzi i już przez cały czas dzierżawy zmieniać go nie będzie miał prawa. Za sprzedawanie paszy lub nawozu dzierżawca płaci rs. 100 na szpital; dzierżawca obowiązany uprawiać buraki.

Kontrakt Litewski dóbr W. Umiaszowskiego § 6. Dzierżawca winien:

- a) trzymać się ściśle płodozmianu przepisanego;
- b) nie naruszać, nie zmniejszać i nie zwiększać granic poletek;
- c) nawozić pola regularnie;
- d) obsiewać pola koniczyną i innymi nasionami wskazanymi w planie;
- e) nie sprzedawać słomy i siana;
- f) trzymać przepisaną ilość inwentarzy żywych;
- g) nie siać lnu więcej jak 1 dziesiątynę;
- h) nie trzymać kóz.

Za naruszenie któregokolwiek z tych punktów dziedzic ma prawo eksmitować dzierżawcę.

Kontrakt dóbr Rosiniński na Litwie § 4. 7) System gospodarstwa prowadzić 4-o polowy i każdego roku zasiewać 40 garncy koniczyny.
8) Pod oziminy orać każdego roku 3 razy

pod jarzyny t. j. pod pszenicę jara, jęczmień, groch 3 razy, pod inne 2 razy. 9) Trzymać w zadzierżawionym folwarku najmniej (oznaczoną liczebnie) ilość wielkich sztuk inwentarza wielkiego, lub małego, licząc 4 sztuki małego na 1 sztukę wielkiego. 10) Wywozić na pola wszystek w ciągu roku nagromadzony nawóz. 11) Nie nawozić pól przeznaczonych pod jarzyny. 12) Zakończyć w komplecie wysiewy w tym kontrakcie oznaczone nie później ozime jak do 15 Sierpnia, ukończyć zaś zbiór siana do 20 Września. 13) Lnu nie siać więcej jak 2 czetwerti, kartofli nie sadzić więcej jak 15 czetwerti. 14) W polach na ugór przeznaczonych nie zasiewać. 15) Nie wywozić po za obręb gospodarstwa słomy, siana lub innej paszy. 16) Nie paść na mokrych łąkach. 17) Oczyszczać pola i łąki z krzaków, kamieni i t. d.

Kontrakt Ordynacji hr. Tyszkiewiczów w Birżach § 2. Dla dostatecznego nawożenia pól ornych, dzierżawca obowiązany trzymać, oprócz innych inwentarzy żywych, na każdy morg ozimego posiewu dwie sztuki bydła rogatego. Nie wolno mu wywozić słomy za obręb gospodarstwa, słoma ozima i jara winna być zużyta na miejscu, pozostała słoma po ekspiracji dzierżawy pozostaje na miejscu bez wynagrodzenia dzierżawcy.

3. Bez dozwolenia dziedzica, niewolno karczować zarośli, zamieniając takowe na grunta orne lub łąki, a także nie wolno mu zamieniać łąk i pastwisk na grunta orne pod karą potrójnej zapłaty od morga, w stósunku do czynszu tym kontraktem oznaczonego.

Kontrakt ks. Anhalt § 12. Dzierżawca winien

koło roli chodzić po gospodarsku; przez troskliwe przygotowanie roli i uprawę roślin pastewnych, grunta ciągle ulepszać.

Kontrakt Brunświcki § 2 i 11. Dzierżawca winien użytkować z majątku w sposób prawidłowy, trzymając się zasad racjonalnego gospodarstwa; bez pozwolenia dziedzica, nie wolno mu uprawiać buraków.

Kontrakt ks. Koburg § 2 i 4. Dzierżawca winien się trzymać dotychczasowego planu gospodarstwa i ułożonego płodozmianu; pola również od folwarku oddalone, jak i blisko położone wynawozić i pod żadnym pozorem nie powinien siać kłosistych po kłosistych; a także nie wolno mu więcej jak 6% całej przestrzeni obsiewać roślinami oleistymi, a gdzie trzypolowy system utrzymany, niewięcej jak $\frac{1}{4}$ pola ugorowego obsiewać roślinami oleistymi, okopowemi i strączkowemi. Winien wreszcie uprawiać rolę dobrimi narzędziami.

Kontrakt Lauenburg § 10. Dzierżawca winien ściśle trzymać się podziału i dotychczasowego następstwa płodów niezmieniać bez pozwolenia dziedzica pod karą od tal. 100 do 300.

Kontrakt Austryjcki § 6. Dzierżawcy nie wolno bez pozwolenia dziedzica zmieniać stosunku posiewów i nie obsiewać więcej jak połowę przestrzeni pól roślinami wyczerpującymi; winien się starać pomnożyć zapasy nawozu.

Kontrakt Stralsundzki § 10. Dzierżawca obowiązany jest ściśle trzymać się przepisanego

systemu i ewentualnie wynikającego płodozmianu; gdyby złamał niniejszy warunek, gdyby mniej pozostawił pod ugorem, roślinami pastwnymi lub pastwiskiem, jak to wynika z płodozmianu, gdyby go zmienił, zmniejszając obsiewy roślin pastwnych, lub też nie obsiewał należycie przypadających pól roślinami pastwnymi lub trawami, wówczas płaci kary tal. 500.

Kontrakt Wejmarski § 8, 9 i 10. Dzierżawca winien starać się gruntów niewyczerpywać a przeciwnie użyźniać i warstwę uprawną pogłębiać; gospodarzyć powinien według odpowiedniego systematu płodozmiennego, dając jak najwięcej miejsca uprawie roślin pastwnych. Uprawa roślin handlowych dozwala się tylko wówczas, jeśli jest zapas nawozów zbyteczny.

Wszystkie powyższe kontrakta, aczkolwiek różnią się w wyrażeniach, mają jednakże jeden i ten sam cel a mianowicie: skłonić dzierżawców do utrzymania *wyplodności* wydzierżawionych gruntów, a gdzie to możebne, do jej *podniesienia*. W tem miejscu jest naszym zadaniem rozpatrzyć, czy ten cel da się osiągnąć za pomocą powyższych warunków?

Środki utrzymujące *wyplodność* ziemi, zalecane przez racjonalnych gospodarzy są następujące:

- 1) stósowne nawożenie;
- 2) staranna uprawa;
- 3) racjonalny płodozmian.

Rozpatrzmy o ile środki powyższe mają wpływu na utrzymanie *wyplodności* ziemi i czy warunki umieszczane w kontraktach

gwarantują dziedzicowi, że one będą użyte i wyplodność ziemi utrzymają.

Nawożenie. Kontrakta zobowiązują dzierżawców do uprawy roślin pastewnych, do trzymania odpowiedniej ilości inwentarza żywego, aby paszę zamienić na nawóz i wreszcie do uprawy roślin wyczerpujących tylko o tyle, o ile zbywa nawozu. Tym sposobem pragną na dzierżawcę oddziaływać, aby pola *należyte wynawożone* zostały.

W kwestji, co mamy rozumieć pod wyrażeniem *należyte wynawożenie*, jeszcze dziś istnieją między praktycznymi gospodarzami bardzo rozmaite pojęcia i poglądy, chociaż nauka wyjaśniła niewątpliwe jej zasady. Tej różnorodności pojęć nie należy nam spuścić z uwagi, a rozpatrzyć o ile warunki kontraktów znajdą swoje usprawiedliwienie.

Pabst w swoim dziele oznacza potrzeby nawozu dla rozmaitych roślin w sposób następujący:

Dla roślin mocno wyczerpujących (rośliny oleiste i okopowe) na m. 300 p. 120 do 140 cent. nawozu.

Dla roślin wyczerpujących (kłosiste) na m. 300 p. 100—120 cent.

Dla roślin mniej wyczerpujących (strączkowe, tataraka) 40—60 cent.

Dla roślin niewyczerpujących (koniczyna, espacetta, lucerna) niepotrzeba nawozu. Tymczasem lucerna i esparcetta winna być co rok lub co drugi rok gipsowana lub na zmianę polewana gnojówką, a jeśli używa jej się przez lat kilka, należy jeszcze dodać nawozu 30—40 cent.

Walz w dziele swem o gospodarstwie podziela te zapatrywania, z dodatkiem, że przyznaje konieczność przymioty użyźniające.

Przypuściwszy, że większość gospodarzy w praktyce stosuje powyższe zasady, to przyjdziemy do wniosku, że jedne rośliny wymagają wiele, inne mniej nawozu a koniecznym nie wymaga go całkiem; a zatem *należytem nawożeniem* będzie takie, które potrzeby nawozowe, zasianej po nawożeniu rośliny, pokrywa.

Aby mieć w gospodarstwie, wciągu pewnego szeregu lat, taką ilość nawozu, jaka jest potrzebną do utrzymania wypłodności ziemi, następują się dwie drogi:

- 1) ograniczyć uprawę roślin wyczerpujących,
- 2) rozszerzyć uprawę roślin wzbogacających.

Obie drogi idą równolegle obok siebie i prowadzą do jednego celu, tak — że ten, kto wchodzi na jedną z nich, już tem samem z drugiej się cofa; gdyż ten, kto zwiększa uprawę roślin wyczerpujących, tem samem zmniejsza potrzebę nawozu; jednocześnie zdobywa on w zbiorze roślin pastewnych, srodek powiększający zapasy nawozu, a więc możność mocniejszego zaspokojenia potrzeb roślin silnie nawóz wyczerpujących. Widzimy, że cała sztuka utrzymania ziemi w wypłodności, o ile takowa zależy od nawozu, polega na trafnem ustosunkowaniu uprawy roślin mocno wyczerpujących i wzbogacających. Im więcej mamy paszy, tem więcej możemy trzymać zwierząt; im więcej znowu będziemy

trzymali tych ostatnich, tem więcej będziemy mieli nawozu; im zaś silniej będziemy nawozili, tem obfitsze otrzymamy plony.

Przez uprawę zatem roślin pastewnych zdobywamy z jednej strony, większą ilość nawozu, a z drugiej strony, zmniejszamy jego potrzebę w gospodarstwie. Jeśli więc ograniczymy uprawę roślin mocno wyczerpujących, możemy wnosić, że wypłodność ziemi nie tylko się nie zmniejszy, ale przy okolicznościach sprzyjających, podniesie.

Warunki więc w kontraktach spotykane, mocą których dzierżawca obowiązany starać się rozszerzyć uprawę roślin pastewnych, trzymać dostateczną ilość inwentarzy żywych, ograniczyć uprawę roślin mocno wyczerpujących, wobec wyjaśnień powyższych, łatwe są do zrozumienia, i jeśli przypuścimy, że wyjaśnienia te są trafne, tem samem warunki kontraktów całkiem są usprawiedliwione.

Zbadajmy więc czy te wyjaśnienia są rzeczywiście prawdziwe i trafne.

Nawóz oddziaływa na rośliny przez pokarmy jakie w sobie zawiera; jeśli więc chcemy się dowiedzieć, wiele i które rośliny wymagają pokarmów i jakich, musimy rozpoznać ich skład chemiczny oraz obliczyć wiele tych pokarmów zabieramy z ziemi przez zbiory tak wysokie, jakie mieć pragniemy.

W następującej tabeli umieszczamy ilość ważniejszych pokarmów roślinnych, jakie zabieramy w zbiorach z morgi 300 pr. przypuszczając żniwa normalne. Dla porównania dajemy rubrykę osobną potrzeby nawozu według Pabsta i Walza.

	Zbiór z morgi centnary	Zabiera ją z morga.				
		nawozu według Pabsta cen.	Potażu	Wapna	Kwasu fosforow.	Azotu
f u n t y.						
Rosliny mocno wyczerpujące	Rzepak	140	46	52	26	58
	ziarna	11,2	}	}	}	}
	słomy	36,0				
	kłoby	600,0				
liście	120,0					
Kartofle	kłoby	160,0	86	12	26	80
	łety	16,0	}	}	}	}
	żyto	17,0				
słomy	50,0					
Rosliny wyczerpujące	Pszonicy	20,0	34	22	32	60
	ziarna	50,0	}	}	}	}
	słomy	18,0				
	ziarna	32,0				
słomy	18,0					
Rosliny mało wyczerpujące	Jęczmienia	36,0	44	16	20	42
	Owsa	14,0	}	}	}	}
	Grochu	40,0				
słomy	50,0					
Rosln. wzbogacając.	Koniczyny	—	64	108	28	116

Powyższe wyliczenia wskazują przedewszystkiem, że przypuszczenie, iż rozmaite rośliny potrzebują *rozmaitej ilości nawozu*, jest trafne.

Pokazują one dalej, że praktyczne dane, ze względu na potrzeby nawozu rozmaitych roślin, nie odpowiadają rzeczywiście wyczerpaniu. Jeśli np rzepak, roślinę mocno wyczerpującą, porównany z koniczyną, która ziemię użyźnia, pokaże się, że rzepak wszystkich pokarmów mniej zabiera jak koniczyna; jeśli znowu porównamy rośliny mało wyczerpujące z wyczerpującymi, te ostatnie mniej zużywają pokarmów jak pierwsze.

Jak objaśnić te różnice? Objasniamy je w sposób następujący:

Wymaganie pokarmów przez pewną roślinę nie jest jednoznaczne z wymaganie nawozu, gdyż rośliny tylko pewną część przyswajają sobie pokarmów z nawozu. Część czerpią z powietrza, część z spodniej warstwy, część wreszcie z produktów procesu wietrzenia. Roślinami wyczerpującymi nazywamy zatem te, które pokarmy zabierają przeważnie z nawozu lub *wierzchniej warstwy ziemi*, w której nawóz się mieści; mniej wyczerpującymi czyli ochraniającymi są te, które swoje potrzeby zaopatrują z spodniej warstwy ziemi i z powietrza; niewyczerpującymi a nawet *zbogacającymi* są wreszcie te, które z powietrza i spodniej warstwy ziemi czerpią pokarmów bardzo wiele, z nawozu zaś tak mało, że pozostałości po ich zbiorze zwracają ziemi tyle pokarmów, ile ich zabrały podczas swej wegetacji.

Należy bliżej dowieść, że powyższa argumentacja jest trafna.

Pytanie jest zatem takie:

1. Czy to jest prawdą, że pewne rośliny potrzebne im pokarmy przeważnie czerpią z spodniej warstwy ziemi i atmosfery?

2. Czy te pokarmy, które rośliny z tamtąd czerpią, w nawozie ziemi dodanym, niepotrzebują się znajdować?

Że pewne rośliny, a mianowicie bogato oliścione, większą część swoich pokarmów czerpią z spodniej warstwy i atmosfery, jest niezawodną prawdą, jeśli ją tylko trafnie pojmujemy; dla tego postaramy się bliżej ją wyjaśnić.

Spodnią warstwą nazywamy tę część gruntu, której pług nie sięga; w stosunku jednak do pokarmów roślinnych, granica między wierzchnią i spodnią warstwą, nie da się oznaczyć. Żyto np., które zaliczamy do roślin płytko się rozkorzeniających, jeśli grunt jest pulchny, zapuszcza swe korzenie na 4' głęboko; koniczyna głęboko się zakorzeniająca, jeśli wierzchnia rola jest żyzna, rozkorzenia się w niej nadzwyczajnie. Korzenie roślin w ogóle wyszukują sobie pokarmów i idą za nimi; różnią się tylko między sobą tem, że jedne posiadają zdolność wyszukiwania sobie pokarmów w głębszych, inne przeciwnie, w wierzchnich warstwach ziemi. A zatem prawdą jest, że pewne rośliny mają zdolność część pokarmów przyswajać sobie z spodnich warstw ziemi i z atmosfery. Ostatnie źródło pokarmów roślinnych wymaga także bliższego wyjaśnienia, rośliny bowiem nie przyswajają sobie z powietrza wszystkich pokarmów, jakie potrzebują, ale tylko pewne, a mianowicie te, które w powietrzu w postaci gazu się znajdują.

Z pokarmów, któreśmy w powyższej tabelce zamieścili, w powietrzu znajduje się azot; bywa on wprawdzie przez liście roślin pochłaniany, lecz w tej formie rośliny go nie przyswajają, musi on przejść w połączenia chemiczne z innymi ciałami, formując amonjak lub kwas saletrowy; w naturze zwykle się tak i dzieje; azot w połączeniach powyższych pada z deszczem na ziemię i przez korzenie dopiero dostaje się do roślin.

Jedyny pokarm, który rośliny przyswajają sobie bezpośrednio z powietrza jest kwas węglowy; wszystkie inne pokarmy, jeśli mają służyć roślinom za pokarm, muszą się w ziemi znajdować.

A zatem, ponieważ z wyjątkiem kwasu węglowego, wszystkie inne pokarmy wyłącznie tylko za pośrednictwem korzeni dostają się do wnętrza roślin, zdolność więc przyswajania sobie pokarmów z powietrza za pośrednictwem liści, ogranicza się jedynie do kwasu węglowego.

Przechodzimy do drugiego pytania, a mianowicie: czy jest prawdą, że pokarmy przyswajane przez rośliny z głębszych warstw ziemi i powietrza, nie potrzebują znajdować się w nawozie?

Na pytanie to, da się twierdząco odpowiedzieć tylko ze względu na kwas węglowy, o ile takowy służy roślinom jako pokarm; powietrze bowiem zawiera go w sobie dostateczną ilość roślinom potrzebną.

Lecz pytanie, jak się rzecz ma z pokarmami, które tylko za pośrednictwem korzeni dostają się do roślin?

Jeden z nich azot, pochodzi z atmosfery,

dostaje się do ziemi wraz z osadami atmosferycznymi i rośliny wegetujące przyswajają go sobie; po zbiorze, część azotu pozostaje w zebranych roślinach, część pozostaje w gruncie w korzeniach. Jeśli więc ta ilość azotu, która rocznie dostaje się do ziemi z osadami atmosferycznymi, właśnie tyle wynosi, ile przez zbiory z gruntu zabieramy, to nie byłoby potrzeby dodawać go ziemi w postaci nawozu; lecz ponieważ azot w formie asimilacyjnej znajduje się w powietrzu bardzo niejednakowo rozprzestrzeniony, osady atmosferyczne także niejednakowo wszędzie na ziemię padają, a zatem atmosfera nie może przedstawiać niezawodnego źródła zapasu potrzebnego dla roślin na pewnym polu obsianem; *gospodarz na tem źródle nie może polegać* i jeśli jego pola nie mają nagromadzonych wiekami zapasów azotu, musi go dodawać w postaci nawozu.

W ziemiach będących w wysokiej kulturze, zwykle znajduje się zbytek azotu, ponieważ w ziemiach takich, wielka ilość resztek roślinnych, azot w sobie mających, rozkłada się i te rzeczywiście dowozu azotu niepotrzebują.

A zatem ze względu na *azot* możemy twierdzić, że niewszędzie i niezawsze ziemia jego dodatku potrzebuje.

Wszystkie inne pokarmy dostarcza *wyłącznie* ziemia; corocznie pewną część tychże zabieramy z gruntu przez zbiory; aby ich przecież można z tamąd zabrać, muszą się konieczni tam znajdować, albo jako zapas w ziemi, albo w postaci nawozu dostarczonego z zewnątrz. Gospodarze wyznający tę naukę sądzą, że dostarczanie tych pokarmów w

postaci nawozu, jest tylko potrzebne pod rośliny wyczerpujące, t. j. pod takie, które pokarm *przeważnie* czerpią z *wierzchniej warstwy*; pod rośliny zaś żyjące przeważnie kosztem warstwy spodniej, użycie nawozu uznają za niepotrzebne.

To mniemanie byłoby wówczas prawdziwe, gdyby się pokarmy w spodniej warstwie znajdowały *w niewyczerpanej ilości*, albo gdyby ich źródło wytwarzania się było niewyczerpalne. Każdy przecież gospodarz wie z doświadczenia, że zapas pokarmów pożywnych, znajdujący się w spodniej warstwie, jest ograniczony. Wie on, że lucernę po jej ostatecznem przyoraniu, na tem samym polu nie tak zaraz znowu siać można, że koniczynę po koniczynie siać można dopiero po upływie dosyć długiego szeregu lat; jest to więc znak, że zapasy pokarmów spodniej warstwy przez koniczynę zostały wyczerpane do tego stopnia, że na jej powtórny zasiew w krótkim okresie niewystarczyłyby, i że to jest możebnem dopiero wówczas, gdy się potrzebne zapasy pokarmów nagromadzą. Pytanie, jakie to jest źródło przyływu tych zapasów? Że takie źródło znajdować się musi nie ulega wątpliwości, że ono sączy się bardzo powolnie i to jest jasne, skoro tak wiele lat potrzeba czekać z powrotem siewu koniczyny na to samo miejsce.

Istnieją dwa źródła zasilające spodnią warstwę: *wietrzenie cząstek ziemi i wierzchnia warstwa*.

To prawda, że cząstki ziemi, uległszy procesowi zwietrzenia, dostarczają spodniej warstwie pokarmów roślinnych; lecz proces ten

może mieć miejsce tylko wówczas, gdy powietrze ma przystęp. Ten przystęp nader jest utrudniony do warstw spodnich wskutek zbitości i zwartości warstwy wierzchniej. To nam tłómaczy, dla czego potrzeba tak długiego czasu, aby spodnie warstwy raz wyczerpane znowu do dawnej żyzności wróciły; tem to trudniej następuje, gdyż właśnie najważniejsze resztki skał, formujących ziemię i dostarczających jej najważniejszych pokarmów, t. j. bogate w potaż *feldspaty* nader silny stawiają opór procesowi zwietrzenia.

Zostaje więc druga okoliczność, skłaniająca nas do ostrożności w liczeniu na zapas pokarmów z tego źródła pochodzących, a mianowicie, że rozmaite pokarmy roślinne nie zawsze znajdują się w ziemi w tym stósunku, w jakim go rośliny wymagają; gdy zaś choć jednego z nich niedostaje, rośliny nie udadzą się; wszystkie inne pokarmy chociażby się znajdowały i w znacznej ilości, dla roślin są tak dobrze jakby niebyły.

Głównem źródłem zasilającym spodnią warstwę, jest niezawodnie wierzchnia warstwa. Pokarmy rozpuszczone w ziemi, padające deszcze przeprowadzają w warstwy spodnie. Jak wiele pokarmów tą drogą dostać się tam może w pewnym okresie czasu, zależy to od *żyzności wierzchniej warstwy*, od jej przepuszczalności i wreszcie od *ilości spadłych deszczów*.

Nagromadzenie się więc pokarmów roślinnych w spodniej warstwie zależy od jakości gruntu i stanu powietrza, i to nagromadzenie może być raz prędsze, drugi raz wolniejsze; ztąd też pochodzi, że na jednym gruncie ko-

niczynę siać można co lat 3—4, na innym co lat 8 a nawet 12. A zatem przychodzimy do wniosku, że wierzchnia warstwa zasila w pokarmy warstwę spodnią i wraca ziemi, dla roślin głęboko się zakorzeniających, utraconą żyzność.

Pytanie zkąd wierzchnia warstwa zasila się w pokarmy? Zasila się ona z dwóch źródeł.

1. Przez proces zwietrzenia cząstek ziemi.
2. Przez nawóz jej dostarczony.

Ilość rozpuszczalnych pokarmów, jaka się w ciągu roku przez proces zwietrzenia w ziemi nagromadzić może, zależy od skał, które składają ziemię i jest bardzo rozmaita; w każdym jednakże razie w stosunku do uprawianych roślin, jeśli te mają dać bogate żniwo, jest ona zbyt szczupłą; pamiętać bowiem należy, że dziś znajdujące się w ornej warstwie zapasy pokarmów, nagromadziły się tam w ciągu wielu wieków przez proces zwietrzenia rozmaitych gatunków skał; te produkta zwietrzenia, albo wytworzyły się na miejscu, albo zostały naniesione przez wody z miejsc wyżej położonych. Urodzajność naturalna gruntu jest właśnie zawisłą od tego zapasu nagromadzonego wiekami; jeśli on jest tak obfity, że rośliny znajdują w nim dostateczną ilość pokarmów do wydawania przez czas długi żniw normalnych, to ziemia zasiłku z zewnątrz niepotrzebuje; jeśli jednakże ten zapas, przez uprawę roślin zostanie wyczerpany i niewystarcza do otrzymania zbiorów normalnych, wówczas ilość niedostającą należy dostarczyć z zewnątrz; dzieje się to przez nawożenie.

A zatem wszystkie te grunta, które bez nawozu nie rodzą, muszą być nim zasilane, stósownie do ich naturalnej zamożności i zasianej rośliny. Ponieważ jednak zapas pokarmów w ziemi zmniejsza się, nie tylko o tę ilość, jaką z warstw wierzchnich zabieramy przez zbiory, ale także i o tę ilość, jaka do spodnich warstw przesącza się, to nawóz i ten ubytek przecięciowo corocznie pokryć powinien. Że zaś rośliny głęboko się zakorzeniające, zapas ten na swój użytek zabierają, zatem właściwie powiedziawszy i one żyją także kosztem zapasów pokarmów w wierzchnich warstwach będących, które zabierają już bezpośrednio wprost z warstw wierzchnich, już pośrednio z warstw spodnich.

Pytanie więc, czy jest rzeczą konieczną dla utrzymania wypłodności ziemi, dodawać w nawozie tych pokarmów, które rośliny czerpią z warstw spodnich, da się w następujący sposób określić: że dostarczanie węgla jest niepotrzebne, azotu nie wszędzie potrzebne, części zaś mineralnych bezwarunkowo wszędzie dostarczać należy, z wyjątkiem tych, które w ziemi znajdują się w zbytecznej ilości.

Po tych wyjaśnieniach wracamy do przedmiotu i odpowiadamy, że pod należytem nawożeniem rozumiemy dostarczenie roli takiej ilości i jakości pokarmów, któreby wystarczyły, następnie posiać się mającym roślinom, do otrzymania z nich normalnego żniwa.

Pytania, jak praktycznie przeprowadzić takie nawożenie, stósownie do jakości gruntu i roślin mających się uprawiać, rozbierać

w tem miejscu byłoby zbyt cieżko; nam chodziło tylko o wyjaśnienie głównych podstaw.

Teraz zwróćmy się do umów dzierżawnych i poprobujmy sprawdzić, czy warunki w tym względzie w nich umieszczane odpowiadają naturze rzeczy?

Dzierżawca winien niezanieczywać uprawy roślin pastewnych, trzymać dostateczną ilość inwentarza żywego i ograniczyć uprawę roślin handlowych; to jest: dzierżawca powinien dołożyć starania zużytkować spodnie warstwy ziemi, jeśli jako roślinę pastewną wybierze koniczynę; winien on pokarmy, jakie z spodniej warstwy zabierze, zwrócić w postaci nawozu wierzchniej warstwie; przez to zyska wyższe zbiory roślin płytko się rozkorzeniających t. j. zbóż; mając większe zbiory, może więcej sprzedać, gdyż sprzedaż ziarna nie jest mu wzbroniona; a zatem, im dzierżawca wskutek takiej manipulacji więcej sprzeda, tem także więcej, chociaż pośrednio, ogołoci spodnie warstwy.

Ponieważ wolno mu tylko sprzedawać ziarno a nie wolno roślin okopowych, słomy i innej paszy, więc wracają pokarmy, tym sposobem spodniom warstwom ziemi odjęte, do nawozu, a tem samem i do wierzchnich warstw gruntu. To przenoszenie zapasów z spodnich warstw do wierzchnich, nie jest przecież zupełne, części bowiem w ziarnie sprzedane giną bezpowrotnie.

Najważniejszą część składową ziarna tworzą sole fosforowe, zaś roślin okopowych i słomy, potaż; zatem wierzchnia warstwa będzie coraz bogatsza w potaż, spodnia zaś przeciwnie będzie w niego uboższa; ubytek przecież soli fosforowych dotyka również

wierzchniej jak i spodniej warstwy i z roku na rok staje się widoczniejszym.

Zakaz uprawiania roślin handlowych niezaradzi złemu, gdyż dzierżawca zamiast tych, siał będzie zboża, które przy dobrym urodzaju więcej ziemię ogołocą z kwasu fosforowego, jak np. rzepak ¹⁾).

Jeśli zatem zadanie racjonalnego użytkowania z ziemi zasadza się na tem, aby przez nawożenie dodać, mającemu się uprawiać roślinom, niedostających w ziemi pokarmów, to dziś należałoby dzierżawców zobowiązać, do zrównoważenia ubytku w częściach składowych ziarna, wyprzedawanego przez setki lat na zewnątrz; części zaś składowe roślin pastewnych, przeciwnie dozwoliby im należało wywozić, gdyż one w postaci nawozu ciągle do ziemi wracały i tam się gromadziły. Więcej by zatem odpowiadało racjonalnemu gospodarstwu zobowiązanie dzierżawcy do skarmienia *ziarna na miejscu* a sprzedawania na zewnątrz słomy, kartofli etc.

Dalecy jesteśmy od zalecenia podobnych umów, chcieliśmy tylko tem przeciwstawieniem wykazać, że warunki spotykane w kontraktach dzierżawnych nie są w możności oddziaływać, aby przepisy nawożenia wydzierżawionych gruntów, mogły podtrzymać wypłodność ziemi.

We wszystkich bez wyjątku kontraktach

¹⁾ Z kontraktów wyżej przytoczonych, jeden tylko kontrakt hr. Krasińskich nie tylko dozwala, ale zobowiązuje dzierżawcę do uprawy buraków, przez wzgląd na cukrownię.

spotykamy warunek, wkładający obowiązek na dzierżawcę, aby gruntów nie wyczerpywał i nie uszczuplał jego zapasów. Na podstawie takiego zobowiązania, prawie każdego dzierżawcę można obowinąć o łamanie kontraktu, gdyż każdy sprzedany korzec ziarna oddala najważniejsze pokarmy z ziemi i uszczupla jej zapasy; ani jeden z kontraktów nie ogranicza w tym względzie dzierżawcy i niezobowiązuje go do zwrotu ziemi tego, co z niej zabiera.

A zatem dotychczas stawiane w kontraktach warunki, mające na celu utrzymać i podnieść wyplodność ziemi, nieodpowiadają zadaniu; że złe skutki ztąd wynikające, nie wszędzie uczuć się dały, przyczyna leży w tem, że większość gospodarstw posiada łąki, z kąd pokrywa ubytki poczynione w roli i utrzymuje jej wyplodność. Do tego przedmiotu wrócimy w swoim miejscu.

Uprawa. Kontrakta nakładają obowiązek „dobrej“ uprawy roli; niektóre z nich pogłębienia wierzchniej warstwy; większość zaś przepisuje zachowanie *pewnej części przestrzeni gruntu pod ugiorem*.

Piszący kontrakta mniemają, że przez pogłębienie grunt się ulepsza, że ugiór zmniejsza potrzebę nawozu, że więc leży w interesie dziedzica zobowiązać dzierżawcę do pogłębienia gruntu i utrzymywania ugioru.

Nie jest trudno dowieść, że podobne zobowiązania, jeśli dzierżawca spełniać będzie akuratnie, przyniosą skutek wręcz przeciwny założeniu.

Przez głębszą órkę dobywamy warstwy spodniej, która dotąd na działanie powietrza

wystawioną nie była. Kwasoród zawarty w powietrzu wywołuje w dobytej surowiznie cały szereg procesów chemicznych, w skutek których nierozpuszczalne pokarmy roślinne zamieniają się w rozpuszczalne; tym sposobem dzierzawca pobudzi do działalności grubszą warstwę ziemi i będzie miał do dyspozycji większy zapas pokarmów roślinnych jak dawniej; zbiory się zwiększą, powiększy się także i wyprzedaż ziarna a wraz z nim wywóz najważniejszych pokarmów. Dziedzic zabronił wprowadzić surowo w kontrakcie wyczerpania ziemi, ale zakaz ten usunął przez przepis pogłębienia warstwy rodzajnej.

Takie są najprostsze następstwa powyż przywiedzionych przepisów kontraktowych wówczas, gdy spodnia warstwa jest w pokarmy roślinne obfita; w takim razie przynajmniej dzierzawca odnosi pewne korzyści; lecz gdy podgrunt jest jałowy, wtedy wydobyty na wierzch, pogorszy dotychczasowe przymioty wierzchniej warstwy; pokarmy roślinne w tej ostatniej zawarte, gdy się miesza z jałową ziemią ze spodu wydobytą, zmniejszą jej wypłodność i żniwa wypadną lichsze. Każdy praktyczny gospodarz wie dobrze z doświadczenia, że pogłębieniu wierzchniej warstwy winno towarzyszyć silne nawożenie, że mimo nawet i tego, w niektórych razach wydobyte calizny na wierzch, może na czas długi zniszczyć wypłodność ziemi a naturalnie straty ztąd wynikające dotkną dziedzica.

*Ugó*r ma za zadanie, przez ciągłe utrzymanie ziemi w stanie pulchnym, ułatwić działanie powietrzu i zmianom temperatury na ziemię, a to dla przeprowadzenia w niej bę-

jących pokarmów nierozpuszczalnych w rozpuszczalne czyli dla roślin przydatne. Jeśli ugorowaniem ten cel osiągniemy, to naturalnie zmniejszy się potrzeba nawozu dla roślin mających się uprawiać, t. j. mówiąc ściśle, że możemy o tyle mniej dodać ziemi nawozu, o ile nagromadziło się pokarmów przez ugor. Jest rzeczą jasną, że podobny rezultat nie leży w interesie dziedzica; owszem zachęca on dzierżawcę do najsilniejszego wyczerpania ziemi przy najoszczędniejszym użyciu nawozu; wyższe zbiory i tu wywołują większy wywóz na zewnątrz pokarmów roślinnych.

Czy utrzymanie ugoru leży w interesie dzierżawcy, zawisło od miejscowych okoliczności, których dziedzie osądzić w danej chwili nie jest wstanie.

Widzimy więc, że dotychczasowe warunki kontraktów, mające na celu zabezpieczyć dziedzica od zmniejszenia wyplodności ziemi, nieosiągają celu.

Płodozmian. Zobowiązując dzierżawcę kontraktem do trzymania się pewnego płodozmianu przypuszczamy, że gdy w pewnym oznaczonym stosunku uprawiać się będą rośliny pastewne i kłosiste, to tym sposobem zabezpieczamy grunta od wyczerpania; zwykle wychodzą z tej zasady, że uprawa roślin pastewnych, mianowicie też koniczyny jest niezawodnym środkiem podtrzymania urodzajności ziemi. Że to zapatrywanie się jest niezupełnie prawdziwe, mieliśmy sposobność wykazać wyżej. System gospodarczy na tej podstawie osnuty, prowadzi do zubożenia spodniej warstwy z potażu a z bogacenia nią wierzchniej; z której znowu otrzymane

większe zbiory ziarna, wskutek jego wyprzedży, zubożają takową z kwasu fosforowego. Omijamy w tem miejscu wyjaśnienie fałszywej zasady, że przez uprawę koniczyny wypłodność ziemi zwiększa się, a wracając do kontraktów przypuszczamy, że przepisane w nich płodozmiany, dziedzie wypuszczający majątek w dzierżawę, uważa za racjonalne. Na podstawie tego przypuszczenia, stawiamy pytanie, co należy rozumieć pod *płodozmianem racjonalnym* i czy za jego pomocą jesteśmy w możności utrzymać wypłodność ziemi?

Płodozmian jest manipulacją, spoczywającą na tej zasadzie, że rozmaite rośliny wymagają pokarmów w rozmaitych stosunkach a niektóre z nich, jak to doświadczenie uczy, wymagają do swego wzrostu, nie jednakowych zapasów pokarmów.

Racjonalne więc następstwo płodów byłoby takie, w któremby rośliny tak po sobie następowały, aby każdy gatunek zajął najwłaściwsze sobie stanowisko, a tym sposobem zapewnił jak największe zbiory. Na tych zasadach przecież osnuty płodozmian, w żaden sposób nie podtrzyma wypłodności ziemi a przeciwnie skutkiem niego wypłodność się zmniejszy, gdyż każda roślina w swój sposób ziemię mocno wyczerpywać będzie; jeśli bowiem okaże się, że po zbiorze pozostał się znaczny zapas pewnego pokarmu, zaraz zasiejemy roślinę taką, która ten zapas zużytkuje.

Gospodarujący ciągle wysila się na to, aby z każdej rośliny otrzymać jak największe zbiory, a zatem jak najwięcej pokarmów od-

jąc z ziemi; *im więc racjonalniejszy płodozmian, tem więcej zuboża ziemię.*

Do najniefortunniejszych środków, użytych przez dziedzica a mających na celu podtrzymanie wypłodności ziemi, należy policzyć pomysł przepisania dzierżawcy płodozmiannu racjonalnego, niezobowiązując go raczej do zwracania ziemi tych pokarmów, jakie z niej zabrał przez zbiory. Zobowiązanie to jednakże nie da się osiągnąć przez dotychczasowe ograniczenie dzierżawcy w użytkowaniu ziemią.

Reasumując dotychczasowe nasze badania nad sposobami używanymi w umowach dzierżawnych, aby utrzymać wypłodność ziemi, przychodzimy do przekonania, że ani jeden z warunków dzierżawnych, nieodpowiada celowi, *ani jeden nie zabezpiecza ziemi od wyczerpania.* Wobec tego najwłaściwiej będzie zostawić dzierżawcy zupełną swobodę użytkowania z ziemi.

Czy to zabezpieczenie właściciela od obniżenia wypłodności ziemi, da się na innej drodze osiągnąć, o tem będziemy mówili w swoim miejscu, tutaj chodziło nam tylko o wyjaśnienie kwestji, że za pomocą ograniczeń w użytkowaniu ziemi, celu się nie osiąga.

Mało tego, że ograniczenia takie do niczego nie prowadzą, owszem są one szkodliwe i należy ich unikać. Dziś większość gospodarzy przyszło do zeznania i stało się to między niemi przysłowiem: *że rutyniczny sposób gospodarowania nie odpowiada potrzebom obecnem.* Chcą oni przez to powiedzieć, że każdy rolnik, jeśli z gospodarstwa chce mieć dochód,

nie może się trzymać starych formułek, ale musi mieć swój własny system, wyrosły na gruncie praktycznej wiedzy, zdolnej stósować ją do miejscowych warunków; musi on posiadać głębokie przekonanie o trafności swego systemu, bo ono wyrodzi siłę i energię potrzebną do pokonania starych nawyknień w swoich pomocnikach, ich przesądów i nieuctwa.

Sposób gospodarowania rolnika, stojącego na wysokości swego zadania, polega na urzeczywistnieniu jego własnych idei; to urzeczywistnienie jest naturalnie wówczas tylko możliwe, gdy ma swobodę wyboru systemu. Zatem wszelkie ograniczenia kontraktowe, są dla dzierżawcy tamą w urzeczywistnieniu własnych planów; przepis zaś zawarowany kontraktem przez dziedzica, stanowi właśnie ową rutynę.

Każdy człowiek myślący i rzecz rozumiejący przyzna, że podobne przepisy nie mają podstawy racjonalnej, gdyż tylko ten system można nazwać racjonalnym, który zużytkowuje i wprowadza w rachunek wszelkie siły, które w swoim czasie nie są bez wpływu na pomyślnie skutki z przedsiębiorstwa, a do takich sił należą indywidualne zdolności gospodarującego. Nie potrzebuje dowodzenia, że wobec różnorodnych przymiotów ziemi i stósunków miejscowych, ten tylko najwłaściwszy system wybierze, który gospodarstwo prowadzi a zatem dzierżawca a nie dziedzic. Każdy gospodarz wie o tem dobrze, że tylko wówczas osiągnie największe dochody, jeśli jest w swych dyspozycjach nie krępowany, gdyż w takim tylko razie może on

wziąć w rachunek stósunki danej miejscowości, zmienne potrzeby czasu lub nowe wymagania nauki. Diedzic nie powinien ograniczać dzierzawcy więcej nad konieczną potrzebę, gdyż ograniczając go, samo się rozumie, że unormowanie czynszu dzierzawnego musi być niższe, zastosowane do mogących się osiągnąć korzyści z przepisanego systemu; nadto dziedzic w takim razie nie może się cofnąć przed obowiązkiem obniżenia czynszu dzierzawnego, wrazie mniejszych zbiorów, ponieważ system przepisał w kontrakcie a zatem zagwarantował, że zbiory w jego następstwie płodów będą takie, jakie wzięto do oznaczenia stopy dzierzawnej.

Zatem wszelkie ograniczenia w użytkowaniu z ziemi, nie tylko są zbyteczne, ale szkodliwe dla stron obydwóch.

Łąki. Warunki, które na dzierzawcę w kontraktach nakładają, w stósunku do użytkowania z łąk, są prawie jednakowe; dzierzawca zobowiązuje się oczyszczać łąki z zarosli, mchu, kretowin, mrówek, wyrównać wzgórki i doły, wyniszczać szkodliwe zwierzęta, nawozić kompostem, popiołem, szlamem, oczyszczać po wylewach z piasku. Łąk, nie wolno orać bez szczególnego pozwolenia dziedzica i pasać na nich tylko w pewnym czasie.

Zakaz sprzedawania trawy, siana lub potrawu należy do środków zabezpieczających ziemię od wyczerpania; rozbiór więc tego przedmiotu nie należy tutaj. Obowiązek utrzymania w porządku zakładów irygacyjnych, także w innem miejscu wyjaśnimy.

Z tych warunków, ograniczają tylko dzier-

żaw
Zak
w c
łoby
usp
bre;
złe.
wilg
najk
uży
sze,
zaw
rośl
najk
tem
pod
wny
puj
duk
wy
dza
idz
cze
par
cze
prz
sta
w l
Z
He
wo
dla

żawcę, dotyczące orania łąk i pasania po nich. Zakaz orania ma na celu utrzymanie łąk w całości dla gospodarstwa i zbytecznym byłoby dowodzić, że zakaz ten całkiem jest usprawiedliwiony, zwłaszcza gdy łąki są dobre; mniej już da się usprawiedliwić, jeśli są złe. *Dobre łąki*, mające dostateczną ilość wilgoci a mianowicie gdy są zalewane, są najpewniejszą podporą gospodarstwa. Są one użyteczne dwojako: raz że dają wyborną paszę, powtórę ponieważ zbiór ich mniej jest zawisły od wpływów atmosferycznych, jak roślin uprawianych sztucznie, są więc one najpewniejszą podstawą *hodowli zwierząt*. Zatem idzie, że w większości gospodarstw łąki podpierają *rolnictwo*, są one niejako jego głównym nerwem; one to bowiem jedynie zastępują w roli odjęte z niej pokarmy w produktach roślinnych i zwierzęcych na zewnątrz wyprzedanych; części składowe siana przechodzą z żołądków zwierząt w nawóz, ten zaś idzie na pola. Tylko łąkom jest do zawdzięczenia, że nasze grunta, setkami lat wyczerpane zbożowem gospodarstwem, mają jeszcze zapas wypłodności. Tej to okoliczności przypisać także należy, że do dziś nikt nie wystąpił przeciw niewłaściwem ograniczeniom w kontraktach, dotyczącem użytkowaniu z roli.

Z rachunku przeprowadzonego przez D-ra Hejdena w Dom. Waldau, dotyczącym przywozu i wywozu kwasu fosforowego, robimy dla przykładu następny wyciąg:

186^o/₁ r. Wywieziono w postaci produktów roślinnych i zwierzęcych

1265 fun.

Dodane roli przez siano

2685 „

186 ¹ / ₂ r.	Wywieziono	1597 fun.
	Dodano	2756 „
186 ² / ₃ r.	Wywieziono	1723 „
	Dodano	1790 „

Widzimy w tym przykładzie, że rola wię-
cej dostawała za pośrednictwem siana kwasu
fosforowego, jak go z niej zabierano; wysoki
stopień wypłodności ziemi, jaki przytem tam
ma miejsce, uczy, jak ważną grają rolę łąki
w gospodarstwie rolnem. Lecz to znacze-
nie mają one wówczas, gdy są dobre, t. j.
gdy są użyznięne przez wodę, albo przez na-
wożenie. Naturalnie, łąki zbyt suche, lub
zbyt mokre mają wartość daleko mniejszą.
Wprawdzie że i takie łąki przedstawiają sta-
łe źródło zwiększające ilość nawozu, ale zbiór
z nich zwykle jest tak mały, że racjonalniej
będzie zamienić je na grunta orne, przypusz-
czając naturalnie, że *położenie* pozwala na or-
kę i że ulepszyć łąk się nie da.

Łąki *sucho* położone, rzadko dają się ulep-
szyć, gdyż zwykle trudno jest, lub całkiem się
nie da, wody do nich doprowadzić; łąki *mokre*
w nowych czasach nie przedstawiają trudności
w ulepszeniu, używając metody *Petersena*.

Wogóle zakaz orania łąk da się usprawi-
dliwić, jest to bowiem ograniczenie nieprzesz-
kadzające dzierżawcy do racjonalnego z nich
korzystania.

Mniej da się już usprawiedliwić zakaz pasania
po łąkach; gdyż łąki przez pasanie wcale się
niepogarszają a przeciwnie ulepszają; trawy
wymagają do swego udania pewnej zbitości
ziemi, co chodzenie zwierząt sprowadza. Za-
kaz pasania w każdym czasie ma na celu za-

pewn
 gospo
 Je
 się c
 dzior
 kosie
 dopo
 któr
 odra
 że z
 dars
 dów
 częś
 Ogr
 zaw
 nie,
 jedn
 nier
 cho
 I
 łąk
 dan
 tec
 po
 ro
 z
 na
 w
 go
 pa
 d
 C
 o
 p

fun. pewnienie jakonajwiększego zbioru siana dla gospodarstwa.

" Jest przecież bardzo wątpliwą rzeczą czy się cel tym sposobem osiąga; dotąd niedowiedziano czy zbiór trawy jest większy, gdy ją kosiemy lub gdy ją spaszamy; wiele jest prawdopodobieństwa, że rzecz ma się przeciwnie; niektóre trawy np. rajgras angielski tym szybciej odrasta im częściej jest przygryzany. Także ze względu na produkcję nawozu gospodarstwo nie nie traci, część bowiem odchodów pozostaje na łąkach, więc je ulepsza, część pozostaje w stajniach, zatem nie ginie. Ograniczenie więc w tym względzie dzierżawcy jest zbyt szkodliwe; ma ono chyba znaczenie, gdy idzie o bydło obce; trudno jest jednak przypuścić, aby dzierżawca był tyle nierozsądnym i niszczył źródło swoich dochodów.

ep. Inne warunki kontraktu, dotyczące uprawy łąk, jak czyszczenie etc., ze stanowiska gospodarczego są trafne, lecz dla dzierżawcy zbyt szkodliwe. Co dotyczy kosztów oczyszczenia łąk po powodziach, rzecz tę w swoim miejscu rozberzemy.

sz. **Pastwiska.** O sposobie użytkowania z pastwisk niektóre tylko kontraktu wspominają, a mianowicie dzierżawcy wolno użytkować z pastwisk według zwyczaju miejscowego i praw obowiązujących, oraz niewolno mu pastwisk zaorywać.

nie. O prawach użytkowania z pastwisk na cudzych gruntach, będziemy mówili poniżej. Co dotyczy zakazu orania pastwisk, znajduje on swoje usprawiedliwienie w tych samych powodach jak i zakaz orania łąk.

Drogi. Znajdujące się w wydzierżawionym majątku drogi należą do dzierżawcy i utrzymanie ich w dobrym stanie leży w jego interesie, zatem jakichś szczególnych obwarowań niepotrzebują.

Wody. Sposób obwarunkowania użytkowania z wód naturalnych zależy od celu do jakiego wody służą. Jeśli one stanowią stawy zarybione, wówczas wymagają osobnych, specjalnych w tym względzie obwarunkowań; jeśli służą jako zbiorniki dla nawodnienia łąk, mycia owiec etc., w takim razie wkłada się obowiązek na dzierżawcę używać ich tylko w tym celu. Jeśli są założone sztucznie, winny być utrzymane w dobrym stanie; w tym ostatnim razie najwłaściwiej by było policzyć ich *do zakładów* i według przyjętych tam zasad oddać ich dzierżawcy.

3) Zakłady w polu, ogrodzie i podwórzu.

Jakżeśmy to wyżej wykazali zakłady sztuczne w polu, ogrodzie i podwórzu przechodzić powinny na dzierżawcę nie w formie kupna a *dzierżawy*. Na dzierżawcę więc włożony winien być obowiązek *utrzymania* już istniejących i przeprowadzenia *nowych* zakładów.

Powody, dla których zakłady sztuczne nie policzyliśmy do budowli w ogóle, wyjaśniliśmy wyżej, niebędziemy więc ich powtarzać a przystępujemy do przedmiotu.

Do zakładów w polu należy *drenowanie* i od niego zaczynamy dalsze nasze wywody.

Drenowanie. W kontraktach, jakie mamy przed sobą, ze względu na koszta utrzymania dren w porządku, spotykamy następujące postanowienia:

1) *Dzierżawca obowiązany dreny utrzymać i odnawiać swoim kosztem* ¹⁾.

2) *Dzierżawca daje robociznę, dziedzić dreny* ²⁾.

3) *Dzierżawca dopełnia reperacje mniejsze, większe zaś uszkodzenia, jeśli nie powstały z winy dzierżawcy, naprawia dziedzić* ³⁾.

Drenowanie odpowiada swemu celowi, podnosząc wypłodność ziemi, *tylko* gdy jest w *zupełnie dobrym stanie*; od chwili, gdy ono uległo zepsuciu, chociażby tylko *miejscami*, wypłodność ziemi obniża się i to tak dalece, że pole staje się niezdatnem do uprawy. W dzierżawcy więc największym leży interesie, żeby dreny w ciągłej były działalności. Z tego powodu trudno jest usprawiedliwić, jeśli dziedzić na dzierżawcę samego wkłada obowiązek utrzymania dren w działalności; nie ma on powodu lękać się, żeby dzierżawca przez oszczędność zaniedbał utrzymania dren w porządku, gdyż przez to naraziłby się na nieobliczone straty.

Zapewne, że dla dziedzica jest *dogodnem* włożyć na dzierżawcę obowiązek przez ciąg trwania dzierżawy, utrzymania dren, lecz czy to wytrzymuje krytykę wobec pojęć o słu-

1) Większość kontraktów niemieckich, oprócz Brunświckiego.

2) Kontrakt hr. Krasieńskich z Krasnego § 12.

3) Kontrakt Brunświcki § 23.

szności?... Wszakżeż wysokość czynszu dzierżawnego zależy od wypłodności ziemi, ta znów zawisła od działalności dren, a zatem i wysokość czynszu zależy od tejże. Jeśli dziedzic gwarantuje działalność dren, utrzymuje zatem zakład swoim kosztem, to i dzierżawa słusznie mu przypada w ustanowionej wysokości. Jeśli zaś nie gwarantuje i wkłada na dzierżawcę koszt ich utrzymania, to słuszność nakazuje, aby dzierżawa o sumę tych kosztów obniżoną została.

Widzimy, że zobowiązanie dzierżawcy do po ponoszenia całkowitych kosztów utrzymania dren, jest zewszecmiar niesłuszne, ponieważ dzierżawca nie jest w stanie oszować wysokości przyjętego na siebie ciężaru.

Kontrakt hr. Krasieńskich jako ulgę daje dzierżawcom dreny, lecz także nieokreśla wysokości kosztów do której zobowiązany jest dzierżawca. Jedyny kontrakt Brunświcki szuka środka usunięcia tej niesłuszności i zobowiązuje dzierżawcę do mniejszych reperacji, większe zaś, jeśli nie powstały z winy dzierżawcy, bierze na siebie. Warunek ten, ma jednak tę słabą stronę, że nieoznacza ściśle granic między małą a wielką reperacją, a robi to zawisłem od uznania dziedzica. Chcąc usunąć tę słabą stronę i całej umowie nadać charakter słuszności, należy w kontrakcie ściśle oznaczyć granice, co najłatwiej przyjdzie dokonać, przez oznaczenie stałej sumy, która obowiązuje dzierżawcę. Tym sposobem usuniemy wszelką wątpliwość. Rzecz naturalna, że suma ta, zawisła będzie od obszaru pól wydrenowanych a zatem od wysokości kapitału nakładowego, a więc najwłaściwiej

będzie wydatki oznaczyć w procentach i postanowić, że jeżeli koszta rocznie na ten cel poniesione sumę oznaczoną przekroczą, takowe zwraca dziedzic przy końcu roku dzierżawnego. Gdyby jednak reperacje większe powstały z winy dzierżawcy, rozumie się, że dzierżawca ponosi je sam.

Nie ma powodu obawiać się, jak to ma miejsce przy budowlach, aby dzierżawca zaniedbywał mniejszych reperacji i dozwolił na większą rujnację, aby tym sposobem sumę stale oznaczoną przekroczyły, gdyż jeśli tylko jedna linia dren przestanie działać a dzierżawca nie postara się jej naprawić, wówczas szkody w zbiorach w jednym roku poniesione będą o wiele większe, od sumy jakaby oszczędził na reperacje. Do tego dodać należy, że zaniedbanie pochodzące z jego własnej winy, sam musi odpokutować i koszta całej reperacji przyjąć na siebie.

Aby jednak tembardziej zainteresować dzierżawcę i skłonić go do pilnego czuwania nad działalnością dren, dodać jeszcze można warunek, że od nakładu poniesionego przez dziedzica na ich utrzymanie, dzierżawca obowiązany jest płacić procent. Ten warunek ma jeszcze i tę zaletę, że ciężar dotykający dziedzica, tym sposobem się zmniejsza. Rozumie się, że dodatek przez dziedzica dotyczy tylko sączek ale nie rowów otwartych odprowadzających.

O zakładaniu nowych dren znajdujemy w kontraktach następane ugody.

1) *Dzierżawca drenowanie przeprowadza swoim kosztem.*

2) *Dzierżawca drenowanie przeprowadza swoim kosztem, przy expiracji jednak kontraktu zwracają mu się wyłożone koszty z potrąceniem % amortyzacyjnego, według skali stałe w kontrakcie oznaczonej.*

3) *Część kosztów ponosi dzierżawca, część dziedzic.*

4) *Dzierżawca daje podwoły, przysypuje drewny ziemią, inne koszty ponosi dziedzic, od których jednakże płaci procent i amortyzację dzierżawca.*

5) *Dziedzic, oprócz podwód, daje nakład, dzierżawca płaci procenta.*

Nakład na drenowanie niezawsze zwraca się z % w ciągu lat 12; jeśli więc dzierżawca ma swoim kosztem przeprowadzać te melioracje, rzadko kiedy na nią się zdecyduje. Zatem warunek, wkładający na niego ten obowiązek, wstrzymuje postęp rolnictwa i nie odpowiada celowi.

Jeśli kontrakt tylko część kosztów wkład na dzierżawcę, wówczas przeprowadzi on drenowanie, jeśli jest pewien, że przez podwyższone zbiory nakład mu się zwróci i jeszcze w nim dobrze zarobi. Prawdopodobieństwo zysku będzie tem większe, im termin dzierżawy jest dłuższy, i dzierżawca na początku perijodu dzierżawnego, prędzej weźmie się do drenowania, jak po upływie lat kilku.

Rzadko przecież trafiają się u nas dzierżawcy gruntownie obznajmieni z skutkami drenowania, początkowania w tym względzie daleko remniebysmy od nich wyczekiwali. W najlepszym razie moglibysmy tu przyjąć dwie metody.

Je
poni
niem
z po
zacy
znac
dzica
do p
Pi
dogo
lecaj
czyel
tnieg
nakł
znajd
rząd
by j
dobie
pic
więk
ny n
cydo
dział
dzie
które
Ta w
najdo
A
gotów
i inn
datkó
płaci
winn
tyzac
przep
pę p

Jedną, która zobowiązuje dzierżawcę do poniesienia kosztów drenowania, z zapewnieniem zwrotu nakładu przy końcu dzierżawy, z potrąceniem od sumy nakładowej $\%$ amortyzacyjnych według skali redukcyjnej stale oznaczonej. Drugą, która zobowiązuje dziedzica do nakładu na dreny, dzierżawcę zaś do płacenia $\%$ amortyzacyjnego.

Pierwsza metoda jest dla dziedzica bardzo dogodna, jednakże innych powodów ją zalecających, zwłaszcza w widokach gospodarczych nie da się przytoczyć; owszem z ostatniego względu ma wiele niedostatków, gdyż nakład na dreny jest wysoki i rzadko się znajdzie dzierżawca, posiadający do rozporządzenia tak znaczne kapitały, a nawet gdyby je i posiadał, jest wszelkie prawdopodobieństwo, że chętniej zdecyduje się kupić na własność kawał ziemi lub wziąć większą dzierżawę, niż robić nakład na dreny na niewłasnej ziemi. Prędzejby się zdecydował na tę kosztowną meliorację, jeśli udział w kosztach na niego przypadający, będzie wypłacał corocznie niewielkimi ratami, które pokryje z podwyższonych zbiorów. Ta więc metoda jest dla obydwóch stron najdogodniejsza.

A zatem *dziedzic* ponosi wszelkie koszty gotówką, *dzierżawca* daje bezpłatne podwoły i inne roboty, gdyż nie przyczyni mu to wydatków gotowizną. Od nakładu dzierżawca płaci procenta. Zachodzi pytanie jak wysoka winna być stopa procentu oraz kwota amortyzacyjna, aby obie strony widziały interes w przeprowadzeniu drenowania? Powszechnie stopę procentu oznaczają na 4% , amortyzacyj-

ny zaś procent na 2—4⁰/₀. Naszem zdaniem jest to stopa zaniska i dziś bodaj czy znajdzie się dziedzic, któryby znaczniejszy kapitał chciał wyłożyć na tak niski procent; aby więc dzierżawca zachęcił dziedzica do tak korzystnej meljoracji, życzyłoby należało, aby się zgodził na procent wyższy, t. j. minimum na 6⁰/₀ od sumy wyłożonej. Nie powinno to odstępczać dzierżawcy, gdyż za to ⁰/₀ amortyzacyjny wypadnie niższy.

Zatrzymajmy więc w pamięci 6⁰/₀ jako stałą stopę procentową od wyłożonego kapitału na drenowanie, i rozpatrzmy jak wysoki winien być procent amortyzacyjny, aby obie dwie strony do drenowania zachęcił.

Naturalną skalą do oznaczenia procentu amortyzacyjnego jest czas trwania zakładu. Według doświadczeń gospodarzy od dawna drenowanie u siebie mających, jeśli ono jest przeprowadzone *starannie* i z *dobrego* materiału, rowy zaś odprowadzające utrzymane w porządku, dreny przestają być działalnemi, albo gdy w skutek gwałtownej burzy zostaną zamulone, albo wskutek tworzenia się osadu żelaznego w rurach (wodan żelaza), gdy one odprowadzają wodę w ten metal obfitą, albo wreszcie w skutek zatkania przez korzenie roślin. Jeśli który z tych wypadków nie nastąpi, wówczas trwałość dren jest nieograniczoną.

Zatem czas trwania działalności dren nie da się *ściśle* oznaczyć, a więc czas nie może tu służyć za skalę do oznaczenia ⁰/₀ amortyzacyjnego i aby tu uniknąć dowolności, należy wyszukać innej miary.

Jeśli dziedzic sam gospodarujący przeprowadza drenowanie, robi to w nadziei, że wyłożony kapitał wraz z procentami wróci mu się w ciągu pewnego szeregu lat. Zwiększony dochód roczny z pól wydrenowanych, tworzy suma otrzymana w gotówce, po odtrąceniu $\%$ od nakładu i $\%$ amortyzacyjnego; rzeczywisty zysk otrzyma dopiero po zupełnem zamortyzowaniu włożonego kapitału.

Im wyżej podniosą się zbiory, tem prędzej zwróci się kapitał wyłożony, t. j. tem wyższy będzie rocznie procent amortyzacyjny. Jeśli dziedzic, wydzierżawiający majątek, zgodzi się swoim kosztem przeprowadzić drenowanie, może on słusznie wymagać, aby zwiększone tym sposobem dochody, nie tylko sam dzierżawca zabierał, co by właśnie miało miejsce, gdyby procent amortyzacyjny miał za skalę czas trwania dren, ale aby część zysków przypadła także i jemu.

Mówimy *część zysków*, gdyż jeśli dziedzic zechce cały zysk zabrać, to dzierżawca nie będzie miał interesu w zaprowadzeniu tej melioracji. Przyjąwszy jako rzecz słuszną, podział zysków po połowie, to po odtrąceniu $\%$ od wyłożonego kapitału, połowę przypadającą w udziale dziedzicowi uważać należy jako $\%$ amortyzacyjny.

Widzimy, że stopa amortyzacyjna nie wszędzie będzie jednakową, gdyż zostaje zawisłą od podniesionych zbiorów na polach wydrenowanych. Jeśli np. majątek wydzierżawiony posiada grunta sapowate dotychczas osuszane przez rowy otwarte, a przez wydrenowanie, nie tylko podniosą się zbiory, ale wiele z otwartych rowów stanie się niepotrze-

bnych, a więc ich zasypanie przysporzy powierzchni pola wydrenowanego, w takich więc razach stopa procentu amortyzacyjnego będzie daleko wyższa, jak wówczas, gdy przez drenowanie otrzymujemy tylko ułatwienie uprawy gruntu, jego wcześniejszy obsiew na wiosnę i tym sposobem nieco tylko podniesione zbiory.

Doświadczenia z drenami tak u nas jak i zagranicą zdobyte, dają punkta wytyczne do rozjaśnienia tej kwestji. W niektórych miejscowościach w Niemczech, zysk dzierżawcy z samego zwiększenia się powierzchni pól przez zasypanie rowów powstały, po odciążeniu 4% od kapitału nakładowego, wynosił na mórg około 75 kop. Koszt przecięciowy drenowania obliczają tam na 10—12 rs. na mórg 300 pr. i przy tej stopie nakładu, uważają jako słuszną stopę procentową 10%.

Stósunki naszego rolnictwa, będącego w chwili odrodzenia, gdzie postęp i wynalazki zdobyły sobie zaledwie pojedynczych adeptów, koszta drenowania wynoszą daleko drożej już to dla braku specjalistów i uzdolnionych robotników, już dla niedostatku dobrego i taniego materiału. Według sprawozdania P. Kowalskiego koszt wydrenowania morgi 300 pr. wynosi od 21—41 rs. czyli przecięciowo 31 rs.; nakład ten, po odciążeniu 15—20% na utrzymanie dren i % od włożonego kapitału, amortyzuje się otrzymaną przewyżką w przeciągu 3 lat. Gdyby koszt drenowania dał się zmniejszyć, co niezawodnie nastąpi, gdy ta melioracja zajmie szersze przestrzenie, wówczas i czas amarty-

zacji się skróci. Poprzestając na powyższych danych i przyjąwszy dla dzierżawców zasadę wyższą, przyjdziemy do wyniku, że drenowanie w 6—9 lat koniecznie zamortyzować się musi, darząc tak dzierżawcę jak i dziedzica wcale pokaźnym zyskiem.

Że obliczenie z góry przewyżki w urodzajach na polach drenowanych, przy zawieraniu kontraktu jest nader trudne, że zdania w tym względzie mogą być bardzo różne, nie da się zaprzeczyć, dla tego też, aby wciąż dzierżawy tych różnic uniknąć, życzyby należało, aby $\%$ amortyzacyjny, uwzględniając miejscowe warunki, ustanowić taki, aby dzierżawca z pewnością mógł liczyć na otrzymanie pewnego zysku. Wynalezienie jakiejś, ogólnie mogącej mieć zastosowanie stopy $\%$ amortyzacyjnego jest niepodobne.

Przeprowadzenie drenowania rzadko kiedy dziedzic może powierzyć dzierżawcy, bo nie wielu między niemi się znajdzie, posiadających ku temu kwalifikacje; dziedzic więc w tym względzie winien sobie zastrzedz swobodę wyboru.

Co się dotyczy utrzymania i odnawiania innych zakładów w *polu*, *ogrodzie* i *podwórzu*, jak rowów otwartych, szluz, upustów, mostów, studzien, pomp, bram, furtek, ogrodzeń i t. d. zakładów winna być przyjętą ta ogólna zasada, że jeśli ich odnowienie jest przeprowadzone gruntownie lub zupełnie z nowa i istotnie przynosi gospodarstwu korzyści a tem samem podnosi wartość majątku, jeśli jednak koszta nakładu umorzą się w czasie trwania dzierżawy, to nie ma powodu, aby dziedzic w tem brał udział. Jeśli jednak

nie umorzą się, jeśli przedmiot nowo założony lub z gruntu przebudowany stale podnosi wartość majątku, byłoby niesłuszną, całym wydatkiem obciążać dzierżawcę i dziedzic winien, albo część wyłożonego kapitału wrócić mu przy expiracji kontraktu, lub nakład ponieść sam, zobowiązując dzierżawcę do płacenia procentów.

Rzadko w którym kontrakcie napotkać można w tym względzie pewne słuszne zasady, zwykle dzierżawcy nie wolno jest nawet bez pozwolenia dziedzica przeprowadzić jakiejś melioracji a jeśli ją przeprowadza, to zwykle czynić musi na swój koszt i ryzyko.

Ta to jest właśnie a nie inna przyczyna, że zwykle majątki puszczone w dzierżawę są w stanie opuszczonym i zaniedbanym, nie dzierżawcy tu wina a kontraktów nieuwzględniających słuszności i potrzeb gospodarczych.

4) Wydzierżawione uprawnienia.

Rozumie się tu prawo pasania na pastwiskach i w lasach, prawo rybołówstwa i t. p. Zwykle kontrakty zastrzegają, aby dzierżawca dobrze się obznajmił z temi prawami i z nich, w granicach przepisanych, użytkował. Koszta utrzymania tych uprawnień, jak też mogące wypaść z tego powodu procesa, dziedzic bierze na siebie.

B. Inwentarz żelazny.

Jakżeśmy to wyżej wyjaśnili, są dwie formy przelewu inwentarza żelaznego a mianowicie: odstąpienie z wyrównaniem wartości

i odstąpienie bez wyrównania wartości. Pierwsza forma przelewu używa się przy *drzewach owocowych*, druga przy *pertynencjach* niektórych części *inwentarza martwego*.

1) Drzewa owocowe.

Kontrakta krajowe o ile ich zgromadzić potrafilśmy, ze względu na sady owocowe zawierają następujące warunki:

Kontrakt dawny dóbr Rządowych § 11. Wielkość sadu owocowego stósuje się do wysiewu oziminy, licząc na każdy korzec wysiewu 2 drzewka owocowe. Dzierżawca tak w ciągu trwania dzierżawy jak również przy ekspiracji kontraktu, winien ten stosunek drzew utrzymać i oddać; w razie przeciwnym za każde brakujące drzewko płaci 75 kop.

Dawny kontrakt ordynacji hr. Zamoyskich § 10. Dzierżawca winien utrzymać w dobrym stanie ogród istniejący, a nadto na każde 150 rsr. rocznej dzierżawy winien każdego roku zasadzić jedno drzewko owocowe i 4 dziczki w miejscu przez oficjalistę zarządu wskazanem. W przeciwnym razie, za każdą sztukę brakującą drzew owocowych płaci 60 kop., dzikich 30 kop.

Nowy kontrakt ordynacji hr. Zamoyskich § 10. Nowy kontrakt wkłada lżejsze obowiązki na dzierżawcę, zobowiązuje bowiem, oprócz utrzymania drzew już istniejących, dosadzać każdego roku na 300 rs. dzierżawy 1 drzewko owocowe i 4 dziczki. Za niedostatek zaś płaci dzierżawca 50 kop. za sztukę.

Kontrakt hr. Krasieńskich z Krasnego. Art. 13
c) Dzierżawca obowiązkuje się utrzymać ogród,

szkółki i wysadzone drzewami drogi w takim stanie w jakim je inwentarz podawczy wskazuje i corocznie przez lat 3 obowiązany będzie wysadzać nowych drzew owocowych sztuk 50 i dzikich przez cały czas trwania dzierżawy po sztuk 100 corocznie, pod karą po rs. 1 za każdą sztukę na szpital.

Kontrakt litewski dóbr W. Umiastowskiego, § 6. Sad owocowy utrzymać w porządku i corocznie, stósownie do wskazówek danych przez ogrodnika dziedzica, sadzić przyjętych trzechletnich drzewek taką ilość, aby przy ekspiracji dzierżawy ilość drzew owocowych równała się ilości dziesiątyn ziemi ornej. Jeśli przy wyjściu dzierżawy okaże się drzew więcej, to za każde drzewko przyjęte dzierżawca otrzyma wynagrodzenia 50 kop. za sztukę. Za niedostatek zaś drzew, za każde płaci dzierżawca 10 rs.

Z kontraktów niemieckich jeden tylko kontrakt pruski przyjął też samą zasadę w obwarunkowaniu dzierżawcy stanowiąc, aby na każde 100 tal. dzierżawy, dzierżawca posadził pewną liczbę drzew, bez wynagrodzenia.

O tych warunkach możnaby powiedzieć, że są pomyślane dobrze, czy jednak odpowiadają pojęciu słuszności i czy odpowiadają celowi, o tem wątpić należy; gdyż co dzierżawcę obchodzić może stan drzew przy ekspiracji kontraktu? Jego obchodzi tylko ilość, ale nigdy jakość i ich wartość. Wówczas byłby on istotnie w sadzie owocowym mocno zainteresowanym, gdyby powiększanie jego wartości przypadło na jego korzyść, zmniejszenie zaś, na jego niekorzyść; dziedzic zaś zyskałby bez kontroli gwarancje, że sady

owocowe nie tylko będą utrzymane dobrze, ale ulepszone. Naszem więc zdaniem dzierżawca powinien drzewa owocowe odebrać w inwentarzu podawczym opisane, „in quali et quanto“ t. j. pod liczbą i z oznaczeniem wartości każdej sztuki i w takiż sam sposób ich zdawać z wynagrodzeniem za *plus* lub *minus*.

Kontrakt W. Umiastowskiego przyznaje dzierżawcy wynagrodzenie za *plus* po 50 kop. za sztukę, w każdym razie nie jest to odstępianie z wyrównaniem wartości, które robi dzierżawcę niejako czasowym właścicielem ogrodu i prowadzi do wyniku, że drzewa uschłe należą do dzierżawcy, za które zapłaci, jeśli równychże wartości drzew na ich miejsce nie zasadzi. Powiększenie sadu, musi naturalnie zyskać poprzednio aprobatę właściciela.

W ten sposób sporządzona umowa, dotycząca sadu, najzupełniej zabezpiecza właściciela od strat, gdyż dobre jego utrzymanie będzie leżało w interesie dzierżawcy i już tem samem kontrola ze strony właściciela, w ciągu perjodu dzierżawnego, będzie niepotrzebną.

2) Pertinencje dające się oddzielić od inwentarza nieruchomego.

Przedmioty, które dzierżawcy oddają się w użytek w formie inwentarza żelaznego *bez wyrównania* wartości, muszą być również przy oddawaniu jak i przy odbieraniu dzierżawy, dokładnie i szczegółowo opisane i oszacowane. Dzierżawca winien takowe zwrócić przy

ekspiracji kontraktu w takim stanie i wartości w jakim przyjął; wolno mu jest przedmiotą zastąpić przez inne ale zawsze *do tegoż samego celu służące* i wartość ich *nie może być mniejszą* od tej jaką odebrał. Jeśli przy ekspiracji szacunek okaże się niższy, to *różnicę płaci dzierżawca*, jeśli wyższy, to już idzie na korzyść właściciela. Zatem dzierżawca nie jest w prawie, jeśli w ciągu dzierżawy jakiś przedmiot stary zastąpił przez nowy, później przy ekspiracji kontraktu rzecz nową wycofywać i zastąpić przez mniej mającą wartości, gdyż nowa rzecz, od chwili jej zastosowania, staje się częścią składową inwentarza żelaznego i może być tylko zamienioną przez przedmiot tejże wartości.

C. Części składowe nabyte przez dzierżawcę drogą kupna lub bezpłatnie mu pozostawione.

Dzierżawca zakupuje inwentarz żywy i martwy, zapasy ziarna i spiżarni, inwentarz polowy i uprawę w ogrodzie; bezpłatnie pozostawia mu się zapasy paszy i nawozu. Ponieważ wszystkie te przedmioty przechodzą na własność dzierżawcy, może się nimi rozporządzać według uznania, jeśli tej swobody nie ścieśnia pewne warunki w kontrakcie.

Te ograniczenia wistocie znajdujemy w kontraktach: jedne oznaczają np. jak wiele należy trzymać inwentarza żywego; inne, oprócz tego, zakazują sprzedaży paszy, słomy, nawozu i t. d. Warunki te mają na celu zabezpieczenie dziedzica i mówić o nich będziemy w swoim miejscu.

D. Ciężary i podatki.

Już wyżej wyjaśniliśmy, że nie mamy nic przeciwko temu, aby na dzierżawcę włożyć obowiązek ponoszenia ciężarów i podatków na majątku leżących, z tem jednakże zastrzeżeniem, że wysokość zobowiązań przez dzierżawcę przyjętych powinna mu być dokładnie znana i kontraktem ściśle oznaczona suma, którą ma przecięciowo rocznie płacić ¹⁾.

Inne zastrzeżenia w kontraktach dotyczą tylko sposobu uiszczania i obrachunku i tak: dzierżawca obowiązany w swoim czasie płacić wszelkie ciężary i podatki, w końcu każdego roku w pewnym oznaczonym dniu winien on

¹⁾ Wszystkie kontrakta krajowe wkładają wszelkie ciężary istniejące lub powstać na nowo mogące, na kark dzierżawcy; jest to arcy niesłuszne i niczem nie dające się usprawiedliwić. Kontrakt zaś W. Umiastowskiego zawiera w sobie warunek trudny do zrozumienia, stanowi bowiem, że podatki bierze dziedzic na siebie dopóty, dopóki ich suma nie przewyższy pewnej stałej cyfry. Jeśli cyfra ta, zwiększy się, to przewyżka pada na dzierżawcę. Dla czego tak? Kiedy właśnie przeciwnie być powinno. Kontrakt dóbr Birżańskich hr. Tyszkiewiczów, w tym względzie jest sprawiedliwszy; oblicza on całą ilość podatków ciężających na dobrach na rs. 6,861 kop. 57 i stósownie do rozległości folwarku między dzierżawców dzieli, zobowiązując ich do wnoszenia przypadającej części do kasy właściciela. Jeśliby z czasem podatki się zmniejszyły lub zwiększyły, to korzyść lub niekorzyść ztąd wynikła, obie strony ponoszą po połowie.

dziedzicowi złożyć rachunki i dowody, które po przejrzaniu dziedzic winien podpisać na dowód, że ich przyjmuje. Aby zapobiedz zwłocę w przejrzaniu rachunków a zarazem uniknąć pretensji do dzierżawcy ze strony dziedzica, że w rachunkach są pewne niedokładności lub pomyłki, należy postanowić, że jeśli dziedzic w ciągu *dni ośmiu od daty złożenia rachunku*, nie zażąda od dzierżawcy objaśnień, już tem samem dokładność rachunku przyznał.

Przy expiracji kontraktu robi się obrachunek ogólny; jeśli się okaże, że dzierżawca wydał więcej, jak przewidziane było w kontrakcie, dziedzic nadwyżkę mu zwraca i przeciwnie.

E. Części majątku zarezerwowane.

Zwykle dziedzic, puszczając majątek w dzierżawę, rezerwuje sobie lasy, kopalnie torfu, wapna i t. p. Często dziedzic rezerwuje sobie także podatki, część budowli i t. p. Stósunki dzierżawcy do części rezerwowanych winny być ściśle kontraktem określone, aby uniknąć powodów do wszelkich nieporozumień.

F. Zmiany terytorjalne.

Zmiany terytorjalne, jakie zająć mogą w ciągu dzierżawy należy przewidzieć kontraktem i każdy wypadek ściśle określić. Zmiany te zająć mogą wskutek: 1) wywłaszczenia, 2) seperacji, 3) dokupna, zwrotu,

sprzedaży lub wymiany. Przejdźmy kolejno te okoliczności.

1) Wywłaszczenie.

Aby zabezpieczyć dzierżawcę od strat wyniknąć mogących przez wywłaszczenie, znajdujemy w kontraktach następujące kombinacje.

1. Wynagrodzenie następuje przez odpowiednie obniżenie czynszu dzierżawnego, stosownie do obszaru wywłaszczonego terytorjum.

2. oznaczone bywa z góry od morgi,

3. straty obliczają znawcy.

Za inwentarz polowy, znajdujący się na gruntach wywłaszczonych, dzierżawca zostaje wynagrodzony przez zwrot sumy przez niego zapłaconej.

Z tych sposobów zabezpieczających dzierżawcę, naturalnie należy odrzucić te, które niegwarantują mu zupełnego wynagrodzenia. Do takich należy pierwszy, gdyż wynagrodzenie za jakąś część gruntu musi być zawsze wyższe jak za całe terytorjum; musi być wyższe, gdyż ogólne koszty administracji gospodarstwa, przez odstąpienie kawałków gruntu, nie zmniejszą się, a ich ubytek zawsze zmniejszy dochody i wywołuje w ogólnem urządzeniu gospodarstwa częstokroć wielkie niedogodności.

Jesli dziedzic zabiera procenta od sumy wynagradzającej za wywłaszczenie a dzierżawcy opuszcza tylko odpowiednio do przestrzeni czynsz dzierżawny, to pierwszy zabiera korzyści o tyle wielkie, o ile dzierżawca na tem traci, gdyż w sumie wynagradza-

jącej tkwi, nie tylko wartość ziemi, ale także wynagrodzenie za niedogodności powstałe w gospodarstwie z odjęcia części terytorjum. Jeśli więc dzierżawcy jako gospodarzowi dostaje się tylko jako wynagrodzenie stosunkowe obniżenie czynszu, to on na czysto traci tę część, która mu słusznie przypada, jako wynagrodzenie strat, wynikłych w urzędzeniu gospodarstwa z odjęcia części gruntów. Że te straty mogą być znaczne, przekona następujący rachunek.

Jeśli np. czynsz dzierżawny majątku mającego rozległości 500 m. wynosi 2,000 rsr. i wskutek przeprowadzenia kolei żelaznej wywłaszczą z niego 5 m., to dzierżawca otrzyma 20 rs. w obniżeniu czynszu.

Jeśli szkody wskutek przeprowadzenia linii będą znaczne, to towarzystwo kolei może zapłacić i 2,000 rsr. Jeśli od tej sumy przyjmiemy 4% jako wynagrodzenie za roczne straty w gospodarstwie, to przypadłoby dzierżawcy 80 rs., zatem dzierżawca 60 rs. traciłby rocznie, a jeśli dzierżawa trwa lat 10, to cyfra wyrośnie 600 rs. Suma ta, wpłynie do kasy właściciela całkiem nie słusznie.

Stałe wynagrodzenie, oznaczone kontraktem za każdy mórg odjęty z terytorjum, wówczas tylko może dzierżawcę zabezpieczyć od strat, jeśli suma oznaczona jest znacznie wyższą od stopy dzierżawnej; czego jednakże nie spotykamy ani w jednym kontrakcie.

Wypośredkowanie strat przez znawców, byłoby więc najracjonalniejszym, gdyby nie ta okoliczność, że pociąga za sobą znaczne koszty; lepiej więc jest, zwłaszcza w umo-

wach prywatnych, oznaczyć sumę stałą za mórg, ale naturalnie znacznie wyższą, jak to przypada z przecięciowej stopy dzierżawnej.

2) S e p e r a c j a .

W kontraktach, o ile takowe przypadek seperacji przewidywały, znajdujemy w ogóle jedno i to samo obwarowanie, mocą którego dzierżawca wszelkie zmiany terytorjalne wyniknąć mogące wskutek seperacji gruntów, zamiany za służebności przyjmuje i zadowolnić się tą sytuacją, jaka wskutek tych manipulacji wyniknąć może.

Przypuszczając, że grunta pokawałkowane, gdy wskutek seperacji utworzą terytorjum jednolite i w sobie zamknięte, nabierą większej gospodarczej wartości, to warunek, mocą którego dzierżawca poddaje się bez pretensji do wynagrodzenia za zmiany wskutek seperacji wynikłe, całkiem zdaje się być usprawiedliwiony. W większości wypadków bez wątplenia tak jest, mogą jednak być miejscowe okoliczności wyjątkowe, które narażą dzierżawcę na straty, przy zawieraniu kontraktu przewidzieć się nie dające; dla tego zewszęmiar byłoby do życzenia, aby w takim wypadku dzierżawca nie był krępowany i służyło mu prawo wymówienia kontraktu dawnego a ułożenia nowych warunków, określonych na podstawie zmian zaszłych wskutek seperacji.

Wszelkie koszta wynikłe z seperacji naturalnie winien ponosić dziedzic.

3) Kupno, sprzedaż i zamiana.

Ważną jest rzeczą dla dziedzica zastrzedz sobie przy kontrakcie prawo przy sposobności zaokrąglenia majątku przez dokupno, zamianę lub sprzedaż kawałków gruntu. We wszystkich też prawie kontraktach spotykamy zastrzeżenie, mocą którego dziedzic ma prawo część terytorjum wyłączyć z dzierżawy; naturalnie, że to zastrzeżenie winno być ściśle obwarowane i nie narażające dzierżawcę na straty.

Zwiększenie przestrzeni majątku dopóty jest dla dzierżawcy korzystne, dopóki środki gospodarcze już istniejące do zagospodarowania nowo nabytego terytorjum wystarczają, t. j. jeśli np. nie wymagają powiększenia budowli, pomnożenia stałych robotników i t. p. Dzierżawca więc winien się zabezpieczyć przed niekorzystnem dla siebie powiększeniem przestrzeni i tylko wówczas przyjąć na siebie obowiązek wzięcia w dzierżawę dokupionych kawałków gruntu, jeśli one dotyczą jego pól i jeśli obszerność ich nie przekracza istniejących środków gospodarczych.

Jeśli powiększenie terytorium majątku w większości wypadków jest dla dzierżawcy korzystne, to jego zmniejszenie zawsze połączone jest z stratami, gdyż odjęcie części pól rzadko stósunkowo zmniejsza kosztą nakładu na całe gospodarstwo.

Jeśli więc dziedzic, zastrzegłszy sobie prawo wyłączenia części pól z dzierżawy podczas jej trwania i z tego prawa korzysta, to obniżka roczna dzierżawy, wynagradzająca

straty dzierżawcy, powinna być znacznie wyższą, jak czynsz dzierżawny płacony przecięciowo rocznie z morga. Wysokość tego wynagrodzenia winna minimum wynosić $\frac{0}{100}$ powszechnie przyjęty od sumy wziętej za grunt sprzedany. Taki warunek będzie dla dziedzica hamulcem od spekulowania ziemią przez częściowe jej sprzedawanie, dzierżawcę zaś zabezpiecza od strat.

Jeśli wyłączony z dzierżawy grunt nie został sprzedany a użyty np. na cele przemysłowe, w takim razie wysokość wynagrodzenia dzierżawcy winni oszacować biegli przez strony wybrani.

G. Osobiste stósunki kontrahentów.

Osobiste stósunki stron kontraktujących dotyczą uregulowania zastępstwa dziedzica przez dzierżawcę w interesach administracyjnych wydzierżawionego majątku.

Wiele kontraktów rozszerzają atrybucje dziedzica do tego stopnia, że z dzierżawcy robią jakiegoś poddanego oficjalistę, obowiązane go słuchać wszelkich rozporządzeń dziedzica, nawet majątku nie dotyczących.

Nie potrzebuje dowodzenia, że z stósunku dzierżawnego nie da się wyprowadzić wniosku uzasadniającego zawisłości dzierżawcy od dziedzica. Jest to pozostałość z dawnych czasów poddaństwa, w których dzierżawa wiojski uważała się jako łaska ze strony dziedzica. Dało się to wówczas wytłómaczyć przez bardzo niski czynsz dzierżawny i ówczesne stósunki pańszczyzniane, które dzierżawcy nie małe zapewniały korzyści; dziś przecie,

gdy stopa dzierżawna oznacza się albo przez ściśle wyliczenie zysków, albo co częściej miewa miejsce, przez licytację, dzierżawa przestała być łaską dla dzierżawcy, a przeciwnie często się zdarza, że jest łaską dla dziedzica, zwłaszcza gdy ma dzierżawcę zasobnego w kapitał i zdolnego gospodarza.

W niektórych kontraktach pod rubryką osobistych stosunków, figuruje obowiązek dostarczania dziedzicowi, podczas jego pobytu w majątku, pewnej ilości produktów w naturze, uprawy zarezerwowanych dla siebie ogrodów, bezpłatnego dawania podwód i t. p.

Aczkolwiek podobne warunki w kontrakcie stanowią pewne niedogodności dla dzierżawcy i częstokroć dają powód do nieporozumień, przecież jeśli ich uniknąć się nie da, to leży w interesie stron obydwóch tak ściśle ich określić i zredukować do minimum, aby uniknąć wszelkich okoliczności mogących rzucić kość niezgody między strony. Jeśli ich się da całkiem uniknąć tem lepiej. Dziedzic winien mieć w pamięci, wypuszczając majątek w dzierżawę, że dzierżawca *tem łatwiej i chętniej* zniesie niedogodności, im *znośniejsze* są jego zobowiązania.

W kontrakcie litewskim W. Umiastowskiego w § 21 spotykamy trudne do zrozumienia zastrzeżenie, brzmiące w sposób następujący. „Dzierżawca obowiązuje się nie trzymać w majątku okolicznych robotników i najemników bez pasportów.“ Widzimy, że dziedzic przyswaja tu sobie atrybucje policji i Bóg wie dla czego ten kłopot bierze na siebie, bo kara za takie przekroczenie przepisów ogólnych pada na dzierżawcę jako gospodarza

miejscowego a nie na dziedzica. Lecz można by sobie do pewnego stopnia wytłómaczyć tę część paragrafu, chęcią uniknięcia wszelkich scysji z władzami. Lecz jak wytłómaczyć dalsze obwarunkowanie zastrzegające, że dzierżawcy nie wolno trzymać ludzi *niepodobających się* („nieodobriajemych“) dziedzicowi.“ Co to jest takiego? Więc np. dzierżawca przyjmie ekonoma lub jakiego innego oficjalistę, który się dziedzicowi niepodobą i już dla tego musi go wydalić? Albo przyjdzie jakiś gość lub krewny, z którym źle żyje dziedzic, więc dziedzic ma prawo zakazać przyjmowania go?... Jakaż to racja gospodarcza do podobnego zakazu?.. Nierozumiemy tego warunku i nieumiemy go sobie wytłómaczyć.

Rozdział V.

Oddanie i odebranie dzierżawy.

Oddanie dzierżawcy nowemu majątku w użycie odbywa się na tych samych zasadach co i odebranie. Przepatrzmy wkrótce te zasady.

A. Ogólne warunki.

Ogólne warunki mają na celu określenie czasu, sposobu przelewu przedmiotu wydzierżawionego, oraz określenie sposobu szacunku, zamknięcia interesu i podziału kosztów.

Szczegółowe warunki mają na celu też samo określenie w szczegółach.

1) Czas oddania dzierżawy.

Ponieważ oddanie dzierżawcy majątku wydzierżawionego nie może być ukończone w ciągu jednego dnia, w kontrakcie należy oznaczyć w ciągu jakiego czasu takowe ukończone być winno. Powszechnie przyjęto jako regułę, że ośm dni przed lub ośm dni po terminie dzierżawy, strony majątek zdać sobie powinny bez pretensji do wynagrodzenia.

2) Sposób oddania dzierżawy.

Sposób zdania majątku dzierżawcy rzadko który kontrakt ściśle określa, a przecież nie trudno jest przewidzieć, że dowolność postępowania w tem skomplikowanem działaniu nader utrudnia porządne i systematyczne jego przeprowadzenie. Zamieszanie, jakie z tej dowolności częstokroć się wyradza, bywa niedowierzenia; nie trudno wskazać wypadki, w których jedna strona oddanie majątku ile się da przewłóczy i spekuluje na zmęczenie strony drugiej.

W kontraktach zwłaszcza krajowych, zawilości wyniknąć mogące przy oddawaniu dzierżawy jako i przy jej odbiorze, starają się uniknąć kosztem dzierżawcy, o ile bowiem dziedzie waruje sobie najzupełniejszą dowolność o tyle dzierżawca nie ma żadnego prawa do opozycji. Każdy to łatwo pojmie, że jeśli dzierżawca odbiera majątek w użytek dzierżawny i ma go oddać w takim stanie w jakim go odebrał, to inwentarz podawczy jako

regulator odbioru i oddania winien w sobie mieścić opis, nietylko ilości przedmiotów i inwentarzów, ale i ich jakości t. j. że one winny być szczegółowo obliczone i oszacowane według ściśle i jasno określonej zasady na które strony obydwie zgodzić się winny. Nasi prawnicy unikają tej mozolnej i wymagającej istotnej znajomości przedmiotu pracy, tym sposobem, że dzierżawca na obecnym stanie majątku winien poprzestać i zrzec się raz na zawsze możliwości czynienia jakichbądź pretensji z tego tytułu. Loicznie rzecz biorąc, należałoby i oddawanie majątku przez dzierżawcę dopełnić na tej samej zasadzie. Lecz piszącym kontrakty nie o loikę chodziło a o wyzyskanie dzierżawcy; dla tego też zastrzegają sobie, że aczkolwiek inwentarz podawczy zarazem stanowi akt wprowadzenia dzierżawcy w posiadanie dzierżawne, przecież opis stanu szczegółowych przedmiotów w tym inwentarzu zamieszczonym nie będzie. Wniosek loiczny wynika z tego taki, że odebranie majątku nie będzie się odbywało według inwentarza podawczego a tylko według artykułów ten przedmiot szczegółowo opisujących. Owóż te artykuły stanowią: 1) prawo lustrowania majątku co trzy lata, 2) w ostatnim roku dzierżawy zasiewy dopełniają się pod okiem oficjalisty przez dziedzica wyznaczonego. Oficjalista rzeczony rozporządza co ma się robić i w jaki sposób, dzierżawca ma się poddać tym rozporządzeniom bez opozycji. Zdawałoby się, że środki te winnyby wystarczyć dziedzicowi, tymczasem znajdujemy jeszcze 3-ci warunek, mocą którego wszystkie części składowe mająt-

ku odbieranego od dzierżawcy poddają się szacunkowi przez biegłego, wyznaczonego przez dziedzica. Trudno zrozumieć do czego ma służyć ten szacunek? Wprawdzie artykuł w mowie będący wyjaśnia do czego on ma służyć, a mianowicie protokół odbiorczy *porównany* z inwentarzem podawczym i protokołami lustracyjnymi ma wykazać cyfrę wynagrodzenia dziedzica przez dzierżawcę z tytułu szkód lub pogorszenia przedmiotów wynikłych. Dodaje się jeszcze jako curiosum, że pogorszenie jednego przedmiotu nie może być wynagrodzonym przez polepszenie drugiego.

Postawiliśmy wyżej pytanie do czego ma służyć ten szacunek? odpowiedziano, że do porównania z inwentarzem podawczym, lecz jak uczynić to porównanie, jakiej użyć do tego miary, kiedy inwentarz podawczy mieści w sobie tylko prosty spis przedmiotów bez ich szacunku?.. jakżeż więc porównywać i czem usprawiedliwić pretensje dziedzica do wynagrodzenia? Dla nas wszystko to jest nie zrozumiałem. Nie zrozumiałem jest także prawo wyznaczenia biegłego przez dziedzica z zastrzeżeniem jeszcze, że gdyby dzierżawca sporządzeniu protokołu odbiorczego asystować nie chciał, dzieło to dokonaniem zostanie na jego zaoczność. Jeden kontrakt, pragnąc uratować pozory słuszności, daje dzierżawcy prawo wymagania, aby biegły wyznaczony do szacunku złożył przysięgę w sądzie, ¹⁾ inne już i o te pozory nie dbają i sta-

¹⁾ Kontrakt hr. Krasieńskich art. 3, 14, 15 i 16.

nowią, że dzierżawca winien poprzestać na obliczeniu zarządu i należność bezspornie zapłacić ¹⁾).

W kontrakcie hr. Krasińskich z Krasnego, jego redaktor widocznie czuł, że z takiego stosunku dzierżawcy do dziedzica mogą wyniknąć różne nieporozumienia, że dziedzic tak jest silnie obwarowanym, dzierżawca zaś tak skrepowanym, że pierwszy mógłby każdej chwili dzierżawcę przyprawić o ruinę. Aby temu zapobiedz § 17 słusznie zostawia dzierżawcy furtkę w sądzie polubownym do którego stronom służy prawo odwołać się w przeciągu 3-ch miesięcy od daty podpisania lub doręczania protokołu odbiorczego ²⁾).

Nie możemy nieodezwać się z całym uznaniem dla redaktora kontraktu hr. Krasińskich z Krasnego, za ten dodatek zupełnie słuszny i sprawiedliwy, ośmielimy się przecież zrobić zapytanie, czy nie należałoby od tego zacząć kontraktu, na czem go skończono?

My korzystamy z tego dodatku i rzecz rozwijamy dalej.

Jak mówiliśmy, sposób oddania majątku

1) Nowy kontrakt Ordynacji hr. Zamojskich art. 5.

2) Punkt ten w kontrakcie hr. Krasińskich z Krasnego nie jasno jest zredagowany gdyż aby miał moc obowiązującą dla stron obydwóch, sędziowie polubowni powinni być wybrani przy spisaniu samego kontraktu i tamże z imienia i nazwiska wymienieni, jak nie mniej tak strony jak i sędziowie winni się rejentalnie zapisać. Przedmiot ten, szczegółowo objaśniamy w swoim miejscu.

a właściwie mówiąc, sposób uformowania inwentarza podawczego, w którym oprócz ilości jeszcze i jakość, a zatem szacunek przedmiotów oznaczony być powinien, stanowi nie małe trudności, aby uniknąć różnic między odbierającym a oddającym dzierżawę. Aby to osiągnąć, należy przy zawieraniu kontraktu ustanowić sąd polubowny, któryby wszelkie sporne zapatrywania rozstrzygał. Najpraktyczniej byłoby, aby komisja przelewająca dzierżawę, była zarazem sądem polubownym i miała prawo ostatniej decyzji; naturalnie, że w takim razie muszą osoby wchodzące w skład komisji przedstawiać dostateczną gwarancję dla stron, że ich decyzja będzie bezstronna, zatem każda ze stron interesowanych musi znaleźć w niej swego przedstawiciela.

Przy przelewie dzierżawy zainteresowane być mogą albo dwie, albo trzy strony: dwie, jeśli przelew ma miejsce między dziedzicem i dzierżawcą, trzy—jeśli majątek przechodzi od dawnego do nowego dzierżawcy. Dziedzic ma swobodę wybrać na swego zastępcę albo prawnika albo gospodarza. Jeśli w przelewie dzierżawy są zainteresowane tylko dwie osoby, wówczas każda wybiera swego zastępcę, ci wybiorą trzeciego. Wszelkie spory rozstrzygają się większością głosów.

Aby całą czynność ułatwić i usystematyzować, należy poprzednio zrobić szczegółowy opis majątku i kolejno każdy przedmiot szacować i oddawać.

3) Przelew przedmiotów wdzierżawionych.

Prawie wszystkie umowy stanowią, że te tylko części składowe majątku oraz przedmioty służące do prowadzenia gospodarstwa muszą być oddane i odebrane, które są objęte inwentarzem podawczym a zarazem są własnością dziedzica, zatem wyjmują się od tego inwentarze żywe i martwe, jeśli takowe są własnością dzierżawcy; jeden tylko kontrakt ks. Meklenburgskiego robi wyjątek od tej ogólnej reguły i stanowi, że nowy dzierżawca ma prawo żądać od starego odsprzedania mu inwentarza żywego po cenach zobopólnie umówionych lub w razie sporu, oznaczonych przez znawców z obu stron wybranych.

Jest to kwestja całkiem nowa i zasługująca na bliższe rozpatrzenie.

W ogóle można wiele zarzucić dziś powszechnie przyjętemu zwyczajowi, że przy każdej zmianie dzierżawy, potrzebny inwentarz żywy i martwy nowy dzierżawca musi skupywać gdzie mu się uda. Może być, że to jest korzystnem dla dzierżawców, ale dla dziedzica jest zawsze szkodliwe, inwentarze bowiem żywe i martwe stanowią konieczną część składową gospodarstwa i bez strat dla jego regularnego biegu odjęte być nie mogą.

Nadto stan inwentarzy ma potężny wpływ na rezultaty z gospodarstwa, a nowy dzierżawca, często mało obznajmiony z okolicą i jej potrzebami, nie jest w stanie naprzd zapatrzyć się w potrzebny inwentarz i dzie-

dzie nie ma żadnej gwarancji, że ten, który on z czasem zakupi, odpowie istotnem potrzebom majątku.

Wprawdzie można przeciwko oddaniu inwentarzy żywych przez dawnego dzierżawcę, także wiele zarzucić: można np. powiedzieć, że zwierzęta stanowią przedmiot ciągłego handlu i stary dzierżawca, jeśli nie ma miejsca, do którego by swoje inwentarze przeprowadził, to zawsze jest w możności stosownie ich spieniężyć. Także wybór zwierząt jest więcej zawisłym od zdolności i rozumienia osobistego gospodarza, jak od miejscowych warunków i dawne inwentarze mogą być nie stosowne do planów, jakie ma nowy dzierżawca; szkody zaś dla dziedzica przez zmianę inwentarzy wynikłe za ledwie na wzmiankę zasługują.

Aczkolwiek nie można odmówić pewnej słuszności powyższemu rozumowaniu, to wszakże przeciwko dziś praktykowanemu zwyczajowi, że każdy dzierżawca przyprowadza swoje inwentarze także przytoczyć można poważne zarzuty.

Postawmy się naprzód w pozycji odchodzącego dzierżawcy.

Wielkie jest pytanie, czy wstanie on będzie cały swój inwentarz żywy sprzedać przecięciowo bez straty, gdyż przed oddaniem dzierżawy, naturalnie inwentarz z majątku oddalonym być nie może, sprzedaż więc odbyć się musi raptem w ostatnim dniu oddania. Już ta jedna okoliczność jest niekorzystną dla sprzedającego; dodać jeszcze należy, że jeśli jest wiadomo, iż nowy dzierżawca inwentarza nieprzyjmuje, to kupujący wstrzymywać się

będą z zaofiarowaniem i mogą zmusić starego dzierżawcę do sprzedaży przez licytację. Licytacja tylko wówczas ma szanse powodzenia, jeśli inwentarze są rasowe i mają rozgłos. Słowem, dla odchodzącego dzierżawcy ze wszechmiar jest rzeczą dogodną, jeśli ma pewność, że nowy dzierżawca jego inwentarze zakupi. Tylko w dwóch wypadkach może nie być w interesie starego dzierżawcy sprzedanie inwentarza nowemu, a mianowicie: 1) gdy inwentarze jego mają wielki rozgłos, i 2) gdy w czasie zdania dzierżawy wielkie jest ich poszukiwanie. Są to przecież okoliczności wyjątkowe i za regułę służyć nie mogą.

Teraz postawmy się w pozycji nowego dzierżawcy. Nie da się zaprzeczyć, że dla niego zawsze jest dogodniej, jeśli nie potrzebuje kupować inwentarza od starego dzierżawcy, może bowiem z czasem potrzebną ilość sobie dokupić tam, gdzie najtaniej nabyć może.

A zatem pozycja dzierżawcy odchodzącego jest zwykle niekorzystna, wchodzącego korzystna; wyjątkowo bywa tylko przeciwnie, i to jest właśnie okoliczność, rzucająca wątpliwe światło na praktyczną stronę warunku kontraktu ks. Meklenburgskiego.

Do tego należy jeszcze dodać te ogólne uwagi.

Że zmiana inwentarzy przypada jednocześnie ze zmianą głównego gospodarza, i to właśnie w czasie, w którym podobne zmiany mogą bardzo niekorzystnie wpłynąć na bieg i dochody z gospodarstwa; nie może być chwili mniej odpowiedniej jak właśnie ta;

gdyby nawet i tak było, że inwentarze dawne nie odpowiadają planom nowego dzierżawcy, to zawsze lepiej on na tem wyjdzie, jeśli zmianę przedsięwzięmie dopiero po zbadaniu i wzięciu się w miejscowe warunki i potrzeby, gdy czas da mu sposobność porównania swoich planów z dawnymi rezultatami z hodowli inwentarzy otrzymanymi. Wiadomo, że nic nie ma trudniejszego jak na nowo organizować gospodarstwo, i że to tylko przy bardzo gruntownej znajomości miejscowych stosunków bez straty wypadła. Zatem leży w interesie gospodarczym nie zostawiać na los wypadku jego dalszego biegu i powodzenia, i niepolegać na trafności wyboru nowego lub na dogodzeniu interesowi dawnemu dzierżawcy, ale lepiej kontraktem obwarować, że inwentarze żywe i martwe oddane i odebrane być powinny. Tym sposobem usuniemy zamieszanie w biegu gospodarstwa wywołane zmianą inwentarzy. Nowy dzierżawca mało na tem ucierpi, ponieważ przyjęty inwentarz, jeśli mu się okaże niedogodnym, w właściwym czasie powoli może spieniężyć; stary zaś dzierżawca, mając pewność sprzedania swego inwentarza po cenach umiarkowanych, unika niedogodności z raptownej sprzedaży wynikających.

Wreszcie i to jest ważna okoliczność, że przy pozostawieniu inwentarzy na miejscu, oszczędzają się koszta transportu obydwom stronom. Wogóle więc zdaje się być rzeczą dogodną wprowadzenie w zwyczaj dzierżawny, aby inwentarze żywe i martwe na miejscu pozostawały, chyba że również nowy jak i stary dzierżawca uznają dla siebie dogo-

dnym inwentarze zabrać, dziedzic zaś również się na to zgodzi.

Mogą jednakżeż zająć dwa wypadki, w których nowy dzierżawca, zabierając od starego inwentarze, naraża się na straty: raz gdy mu przychodzi nabywać przedmiota niepotrzebne i zbyteczne, i powtóre, jeśli dawny dzierżawca, przy oddawaniu inwentarzy żywych i martwych, dopuszcza się malwersacji.

Pierwszy wypadek łatwo może się zdarzyć w dzisiejszych czasach, w których trafiają się gospodarze, mający słabość do skupywania wszelkich możebnych machin i narzędzi rolniczych. Malwersacje z inwentarzem żywym bywają w sposób rozmaity dopełniane: owce np. starają się, aby wszystkie były kotne; gdyż w tym stanie lepiej się prezentują; bydło rogate co lepsze sztuki wyprzedają, natomiast kupując gorsze; jarlaki dopuszczają zawczasie do baranów, aby większą liczbę owiec kotnych mieć do sprzedania. Przez te i tem podobne manipulacje nowy dzierżawca a ewentualnie dziedzic, jeśli dobra na siebie obejmuje, narażony bywa na straty i aby ich uniknąć, należy się obwarować w taki mianowicie sposób, aby przyjęcie inwentarzy tak żywych jak i martwych w danym wypadku można całkiem uchylić; prawo jednakżeż decyzji w tym względzie powinno nie należeć do dziedzica lub nowego dzierżawcy, ale do komisji odbiorczej *ad hoc* wybranej. Naturalnie, że zwierzęta chore od odbioru wyłączają się.

Co dotyczy zbytecznych machin i narzędzi rolniczych, ponieważ pojęcie o ich użyteczności i potrzebie często zależy od osobistych

poglądów, to również i tu prawo decyzji należy pozostawić komisji odbiorczej.

Do przedmiotów oddawanych i odbieranych należą także zapasy potrzebne do dobrego prowadzenia gospodarstwa, inwentarz polowy, uprawa ogrodu i t. d., słowem wszystkie części składowe majątku inwentarzem podawczym objęte.

4) Wybór komisji odbiorczej.

Chociaż wszystkie części składowe majątku muszą być kolejno oddane i odebrane, z tego nie wynika jeszcze konieczność szacowania ich na pieniądze, zwłaszcza jeśli ich cena ściśle nie jest kontraktem oznaczna: szacunek może się odbyć przez porównanie.

Jeśli jednakże tą drogą do porozmienia obustronnego dojść nie można, kontrakt winien ściśle określić w jaki sposób szacunek ma być ustanowiony. Najwłaściwsza droga prowadząca do wynalezienia szacunku będzie taką:

- 1) która zupełnie zagwarantuje bezstronność w szacunku,
- 2) która szacunek w najkrótszym czasie wynajdzie.

Zdaje się, że w najprostszy sposób osiągniemy ten rezultat, wysadzając komisję odbiorczą, posiadającą stósowne kwalifikacje a przez obie strony wybraną, która zarazem stanowi sąd polubowny. Sam szacunek winien odbywać się w ten sposób, że taksatorowie, reprezentujący odbierającego i oddającego dzierżawcę, taksują przedmiota we dwóch; w wypadkach tylko, gdy się na szacunek zgodzić nie mogą,

jedna ich superarbiter i jego głos jest rozstrzygający.

5) Prowadzenie gospodarstwa w czasie odbioru dzierżawy.

W kontraktach nie spotykamy wprawdzie ścisłego określenia tej czynności, niepewność jednak w tym względzie należy kontraktem usunąć i postanowić, że do chwili ostatecznego oddania dzierżawy wszelkie przychody i rozchody idą na rzecz dawnego dzierżawcy.

6) Zamknięcie protokołu odbiorczego.

Dzierżawa uważa się jako przelaną na nowego dzierżawcę, gdy wszelkie rachunki ukończone i wyrównane, protokół odbiorczy oraz inwentarz podawczy podpisane i pokwitowane zostaną.

Po podpisaniu protokołu, wszelkie reklamacje i pretensje miejsca już mieć nie mogą.

7) Koszta.

Koszta przelewu dzierżawy strony zwykle ponoszą po połowie; życzyć by należało, aby ich wysokość z góry oznaczoną została.

B. Warunki szczegółowe

dotyczące oddania i odebrania pojedynczych części składowych majątku.

1) Budowle.

Rozstrzygnięcie pytania, czy budowle przy oddawaniu majątku znajdują się w takim stanie, w jakim według warunków kontrakt znajdować się powinny, przedstawia nadzwyczajne trudności i zwykle rodzi pretensje trudne do wyjaśnienia. Przyczyną tego niedostatku bywają niewłaściwe postanowienia w kontraktach dotyczące utrzymania budowli; jedyny sposób uniknięcia tych nieporozumień wyjaśniliśmy wyżej, projektując przytem swoje warunki.

Jeśli według nich, dziedzic budynki rewiduje i znajduje wszystko w porządku, wówczas rachunek budowli w sposób prosty kwestję rozstrzyga.

Jeśliby dziedzic uznał, że zaszły w nich zmiany przeciwne duchowi kontraktu, dyferencje przedstawia do decyzji komisji odbiorczej.

2) Grunta. 3) Zakłady w polu, ogrodzie i podwórzu.

Wszelkie spory idą przed sąd komisji.

4) Sady owocowe.

Jeśli drzewa owocowe oddane były dzierżawcy w formie inwentarza żelaznego z wyrównaniem wartości, to również przy oddawaniu jak i przy odbieraniu muszą być oszacowane na pieniądze. Przedstawia to niemałe trudności. Rezultaty taksacji dają wypadki nadzwyczajnie różne, stósownie do zasady przy szacunku

użytej: wzięte, jako podstawa do ceny, kosztu produkcji i wychowu dają szacunek niższy, niż jeśli miarą będzie roczny dochód z drzewa. W pierwszym wypadku *Martens* wartość jabłoni, stósownie do jej wieku, oznacza od 45 kop. (1 roczne drzewko) do 2 rs. 61 kop. (30 lat mające); w drugim wypadku, kapitalizując roczny dochód drzewa, wypada jego wartość od 6 rs. 50 kop. (za gatunek ordynarniejszy), do 18 rsr. (za gatunek wyborowy).

Nie chodzi nam tu o teoretyczne wyjaśnienie, która metoda jest najwłaściwszą do taksacji drzew owocowych, ale o wynalezienie praktycznego sposobu wynalezienia ich wartości,—sposobu, któryby użyty w różnych czasach i miejscach dał rezultaty zbliżone do siebie. Że ten cel nie da się osiągnąć za pomocą metody *Martensa*, niepotrzebuje dowodzenia, również jedna jak druga tak bardzo jest zawisła od poglądów osobistych szacującego, że dwie osoby, szacując jedne i te same drzewa, w rezultacie otrzymają całkiem różne wypadki.

Jedną z metod dla praktyki najwięcej się nadających, spotykamy w kontrakcie hanowerskim; polega ona na wynalezieniu wartości gospodarczej drzew i ich rozklasyfikowaniu. Dla każdej klasy jest kontraktem stale oznaczona cena za każdy pień.

Jako przykład przytaczamy klasyfikację drzew ziarnkowych:

Do I-ej klasy należą uszlachetnione młode drzewka z palikami, cena za sztukę 30 kop.

Do II-ej klasy należą uszlachetnione średniego wieku, cena za sztukę 45 kop.

Do III-ej klasy należą uszlachetnione zupełnie wyrosłe, cena za sztukę 60 kop.

Do IV-ej klasy drzewa stare, nie zdrowe, cena za sztukę 30 kop.

Ze tej metody można użyć do oddania i odebrania drzew owocowych z wyrównaniem ich wartości, nie ulega wątpliwości; chodzi jednakże o to, czy *klasyfikacja* jest trafną, *charakterystyka* drzew odpowiednią i *ceny* właściwe.

Przypominamy, że warunek wyrównania wartości ma na celu skłonić dzierżawcę do pozostawienia w sadzie owocowym drzew wyborowych gatunków i w dobrym stanie.

Wartość drzewa zawisła od jego gatunku, wieku, zdrowia i sposobu jego prowadzenia i utrzymania. W klasyfikacji więc gospodarczej, wszystkie te względy w pamięci mieć należy, czego właśnie nie spotykamy w kontrakcie hanowerskim; tam wpływ dobrego utrzymania i prowadzenia drzewa całkiem wypuszczono z uwagi.

Dla tego dzierżawca nie ma interesu oddać drzew dobrze odhodowanych; otrzymuje on bowiem np. za drzewo ziarnkowe pełnego wzrostu, jeśli tylko nie jest policzone do niezdatnych, 60 kop. bez względu czy drzewo było cięte racjonalnie i wyhodowane starannie.

Jednakże ze względów gospodarczych nader jest ważną rzeczą, aby wpływ racjonalnego hodowania drzew, przy ich szacowaniu był wzięty w uwagę.

Uwzględniając tę okoliczność, proponujemy następującą klasyfikację.

Drzewa owocowe, stósownie do gatunku, dadzą się podzielić na trzy grupy, mające różną wartość gospodarczą. Do 1-ej grupy należą drzewa *ziarnkowe*, do 2-ej *pestkowe*, do 3-ej *inne gatunki drzew i krzewów*, jak winogrona, porzeczki, maliny etc. Każda grupa, stósownie do jej wartości gospodarczej, da się podzielić na *uszlachetnione, zdrowe, dobrze wyhodowane i utrzymane*; na *dzikie, niezdrowe, źle utrzymane*, które jako drzewa owocowe nie mają *żadnej wartości*. Szacunkowi ulegają tylko drzewa pierwszego oddziału, drugi jako bez wartości nie szacuje się. Będzie to miało ten skutek, że dzierżawca będzie się starał mieć drzewa istotnie dobre i użyteczne, policzone do 1-go oddziału. Cena ich musi być różna, stósownie do wieku i gatunku. Ponieważ szacunek według gatunku jest niemożliwy, więc wiek musi być przyjęty za skalę w stopniowaniu ceny.

Do I-ej klasy należy policzyć drzewka młode jeszcze owoców nierodzące. Aby jednak dać szacującemu mocną podstawę, należy kontraktem oznaczyć od jakiego wieku drzewko przechodzi do klasy wyższą wartość mającej. Naturalnie, że granica ta, nie może być zbyt oddalona od chwili posadzenia; jeślibyśmy bowiem naznaczyli np. perjod 6-cio letni dla drzew młodych, to każde drzewko, w tym perjodzie pod taką przychodzące, miałyby cenę jednakową.

Byłoby to przecież zupełnie niesłusznie, gdyż drzewko pielęgnowane i prowadzone przez lat 6, więcej kosztuje jak jednoroczne. Gdybyśmy taki perjod klasyfikacyjny naznaczyli, to byłby ten skutek, że dzierżawca w

ostatnich 6-ciu latach nie sadiłby drzewek dopiero w ostatnim roku, gdyż cenę za to otrzymałby jedną i tę samą, zatem perjod klasy I-ej nie powinien być długi i najwyżej lat 3 wynosić.

Do II-ej klasy kontrakt hanowerski liczy drzewa *średniego wieku*.

Do III-ej klasy *pełnego wzrostu*. Wyrażenia te są wprawdzie zrozumiałe, lecz granice między II a III klasą są tak dowolne, że przy szacunku oznaczenie ich zawisło od osobistego uznania szacującego. Aby uniknąć tej dowolności, należy te dwie klasy ściślej zacharakteryzować i oznaczyć wiek, do którego drzewka liczą się do klasy II-ej, a w dalszem następstwie do klasy III-ej; ponieważ wiek drzew jest oznaczyć trudno, należy więc przyjąć jako mormę, pewne przybliżenie i oznaczyć np., że drzewa od 3—12 lat należą do klasy II-ej.

Gdy drzewa według wartości gospodarczej ugrupujemy, należy dla każdej oznaczyć pewną cenę, zachowując stósowne stopniowanie, które winno być w taki sposób ułożone, aby wynagradzało prace i zachód dzierżawcy i skłaniało go do najwcześniejszego sadzenia drzew i pozostawienia przy expiracji kontraktu sadu w jak najpożyteczniejszym stanie.

Jeśliśmy przyjęli stopniowanie np. w hanowerskim kontrakcie zachowane a wynoszące 15 kop. różnicy klasy od klasy, to wynagrodzenie dla dzierżawcy wypada tak niskie, że nie przedstawia mu interesu do pozostawienia po sobie drzew w pełni wyrosłych.

A ponieważ chodzi tu tylko o wyrównanie wartości, więc bez obawy możemy różnicę w cenach podnieść, bez narażenia się na straty. Opierając się na tych wywiadach, dajemy następujący szemat szacunku.

A. Drzewa ziarnkowe.

I klasa: uszlachetnione, dobrze prowadzone drzewko młode od 1 do początku 3 roku z palikiem, za sztukę 30 kop.

II klasa: także średniego wieku od 3—6 lat, za sztukę 60 kop.

II klasa: także od 6—12 lat, za sztukę 90 kop.

III klasa: także pełnego wzrostu, za sztukę 1 rs. 20 kop.

IV klasa: źle prowadzone, niezdrowe drzewa, za sztukę nic.

B. Drzewa pestkowe.

I klasa: młode, dobrze prowadzone od 1 do początku 3 roku, za sztukę 25 kop.

II klasa: także od od 3—6 roku, za sztukę 45 kop.

II klasa: także od 6—12 roku, za sztukę 65 kop.

III klasa: także stare drzewa, za sztukę 90 kop.

IV klasa: źle prowadzone i niezdrowe, za sztukę nic.

C. Krzewy: winne, pożeczkowe etc.

I. Dobrze prowadzone, owoc rodzące, za sztukę 75 kop.

II. Młode, nie rodzące, źle prowadzone i chore, za sztukę nic.

Z pomocą tego cennika, łatwo przyjdzie wynaleźć stósowną wartość drzew owocowych i tak przy objęciu jak i oddawaniu dzierżawy wyrównanie wartości w pieniądzach oznaczyć.

Ponieważ jednak dzierżawca jest obowiązany przy expiracji kontraktu oddać, nie tylko sad równej wartości jaki objął, ale także i równą ilość drzew, powstaje pytanie czy metoda powyższa budzi dosyć interesu w dzierżawcy, aby go skłonić do spełnienia tego obowiązku? Naturalnie, że to wtedy będzie miało miejsce, jeśli zmniejszenie wartości stanu sadu owocowego przyniesie mu korzyści. Te korzyści mogłyby mu przypaść w udziale wtedy, gdy sprzedaż drzew zapewni mu większą sumę jak wynagrodzenie dzierżawne, albo, gdy wynagrodzenie za nowo posadzone drzewa, nie wraca mu kosztów nakładu.

Szkody, jakieby poniósł dziedzic przez wyprzedaz dobrych drzew przez dzierżawcę, byłyby wyższe nad cenę oznaczoną w kontrakcie z tego powodu, że wartość produkcyjna drzew jest wyższą od kontraktowej. Aby tego uniknąć, przedstawiają się dwie drogi; albo podnieść cenę w kontrakcie drzew, albo oznaczyć stałą cenę za każde brakujące drzewo.

Ten ostatni środek jest w większości kontraktów użyty z tą tylko różnicą, że nie jest uważany jako wynagrodzenie za straty, ale jako kara; co jest niewłaściwe, bo dziedzic przez zniżoną wartość sadu istotną poniósł szkodę.

Ten fałszywy punkt zapatrywania się doprowadził w niektórych kontraktach do oznaczenia zbyt wygórowanych cen ¹⁾. Nie powinny one przecież przechodzić sumy 5 rs.

Na podstawie powyższych wywodów, warunki dotyczące oddania i odebrania sadu owocowego powinny być następujące:

Komisja odbiorcza policzy ilość drzew owocowych i takowe, według szematu kontraktem oznaczonego, rozklasyfikuje.

Tym sposobem wynaleziona suma wartości drzew, porówna się z szacunkiem sadu w inwentarzu podawczym znajdującym się i przewyżkę właściciel wypłaci dzierżawcy.

Za każde brakujące drzewko dzierżawca płaci dziedzicowi tytułem wynagrodzenia rs. 5.

Drzewa posadzone nie w ogrodzie, bez pozwolenia dziedzica, nie należą do rachunku i dzierżawca obowiązany zostawić je bezpłatnie.

5) Inwentarze żywe i martwe.

Kontraty zobowiązujące dzierżawców do odebrania i oddania inwentarzy żywych i martwych warują, że ich szacunek oznaczony zostanie przez takse.

Nie da się zaprzeczyć, że taksacja jest bardzo dogodną metodą wynalezienia wartości przedmiotów; gdybyśmy jednak chcieli stanowczo twierdzić, że ona zawsze daje rezultata trafne, twierdzenie to, spotkałoby ze stro-

¹⁾ Kontrakt litewski W. Umiastowskiego oznacza 10 rs. za brakujące drzewko, 1 rs. za krzew.

ny praktycznych i w tym względzie doświadczonych gospodarzy zaprzeczenie, poparte całym szeregiem faktów. I wistocie nie ulega wątpliwości, że ten sam inwentarz poddany pod szacunek dwóch komisji w jeden i ten sam sposób wyznaczonych, nigdy nie da jednakowych wypadków, a częstokroć przeciwnie w pewnych okolicznościach, szacunek bardzo różnie wypadnie.

Z tego wynika, że postanowienie w kontraktach, dotyczące taksacji inwentarzy nie jest godnem zalecenia, a przeciwnie należy ile możliwości unikać takowej i uciekać się do niej tylko w ostateczności, t. j. wówczas gdy między stronami do bezpośredniego porozumienia przyjść nie może.

Z tego punktu, aby taksacji ile można uniknąć, nie wystarczy proste obwarunkowanie, że ona tylko wówczas może być użyta, gdy strony porozumieć się nie mogą, a przeciwnie należy wymyślić taki warunek, któryby więcej zachęcał strony do dobrowolnego porozumienia się między sobą, niż do użycia taksatorów. Taki to warunek należy nam odzyskać.

Jeśli dawny dzierżawca ma inwentarze sprzedać swojemu następcy, to naturalnie winien znać ich wartość, aby mógł oznaczyć cenę żadaną.

W tem miejscu natrafiamy już na pierwszy szkopuł, gdyż wiadomo w jak oplakanym stanie u większości gospodarzy prowadzi się rachunkowość i że na jej podstawie, rzadko który gospodarz ma jasne pojęcie o wartości swego inwentarza. Roczno bilansu z porównaniem wartości inwentarza, który i naj-

drobniejszy kupiec u siebie przeprowadza corocznie, gospodarze, z małemi wyjątkami, nie robią. Zwykle też dzierżawca, oddając swoje inwentarze, tylko ogólnikowe ma wyobrażenie o ich wartości, które dochodzi przez chwilowe sumaryczne obliczenie.

Wstręt gospodarzy do porządnego prowadzenia rachunków, który zwłaszcza w naszych czasach nie można inaczej uważać jak za pewnego rodzaju klęskę i zaślepienie, nie powinien przecież wchodzić w uwagę przy zawieraniu kontraktu, a przeciwnie przypuścić należy z góry, że rachunki prowadzą się metodycznie, i że dzierżawca zna dokładnie wartość swoich inwentarzy, nie tylko w ogólnej sumie, ale i w najdrobniejszych szczegółach. Gdyby nawet tak nie było, nie nieprzeszkadza zobowiązać dzierżawcę kontraktem, aby przy ekspiracji dzierżawy podał szczegółowy spis i szacunek swoich inwentarzy.

Mając taki spis, zyskuje się podstawę do dalszego działania; naturalnie, że winien on być sporządzony wcześniej.

Warunki więc kontraktu, skłaniające obie strony do zgody, winny zawierać następujące punkta:

Taksacja inwentarzy, będących własnością dawnego dzierżawcy następuje wówczas, gdy między stronami nie może przyjść do dobrowolnej umowy o cenę.

Aby zgodę ułatwić, strona oddająca jest zobowiązana, na 14 dni przed terminem oddania, nowemu dzierżawcy dostarczyć:

- 1) spis inwentarza żywego i
- 2) takież spis inwentarza martwego z szczegółowem oznaczeniem ceny każdego przed-

młotu. Przytem dzierżawca odchodzący winniem być zobowiązany swojemu następcy w pewnym oznaczonym dniu, w porządku łatwym do obejrzenia, wszystkie inwentarze żywe i martwe przedstawić.

Podobne określenie sposobu oddawania inwentarzy daje wprawdzie tylko sposobność stronom do ugodzenia się, lecz bardzo naturalnie, że odchodzący będzie szacował przedmioty wysoko, kupujący ofiaruje ceny niskie, dla tego też powstaje pytanie, czy nasze nadzieje, że strony się ugodzą dobrowolnie, dadzą się usprawiedliwić?

Jedynym środkiem przymusowym, skłaniającym do pojednania strony obiedwie, jest obawa przed niepewnymi cenami, jakie oznaczyć mogą taksatorowie wybrani, a zarazem koszta z tego powodu wynikłe. Zwykle te okoliczności doprowadzają do zgody. Nie da się przecież zaprzeczyć, że byłoby do życzenia, aby oprócz tych środków, oznaczyć kontraktem jeszcze inne, do zgody skłaniające.

Takim środkiem byłoby postanowienie w kontrakcie, że przedmioty, o które strony ugodzić się nie mogą, idą pod takse wybranych znawców. Bardzo bowiem być może, że strony zgodzą się na ceny bydła a nie zgodzą się na cenę owiec. Wyłączenie jednak części inwentarzy nie powinno iść tak daleko, aby kupujący miał prawo oddawać pod takse pojedyncze sztuki, gdyż podobne postępowanie wywołałoby ten skutek, że sprzedający w dążeniu do jak najwyższej oceny swych inwentarzy, byłby niejako usprawiedliwiony tym racjonalnym powodem, że jeśli

będzie szacował w ogóle nisko, to pojedyncze sztuki oddane pod takse narażą go na straty. Dla tego należy w kontrakcie postanowić, że kupujący ma prawo oddać pod takse: a) z bydła rogatego nie pojedyncze sztuki, ale wszystko bydło; b) z inwentarza martwego albo cały inwentarz, albo jego część wynoszącą przecież nie mniej jak 10 rs.

Aby zmusić strony do dobrowolnej ugody, nie trudno by było wynaleźć i inne środki; ale zadaniem kontraktu nie może być wynajdywanie środków przymusowych, lecz ułatwienie zgody, i to zadanie powyższemi sposobami da się osiągnąć.

Na wypadek taksacji inwentarza żywego na Ś-ty Jan, wyradza się jeszcze trudność w szacowaniu owiec, które zwykle w tym czasie są ostrzyżone, zatem ocenić nie można wartości ich wełny. Dla tego życzyliby należało, aby dawny dzierżawca pewną liczbę owiec zostawił z wełną. Wprawdzie, wątpić nie należy, że dzierżawca zostawi owce najlepsze, w każdym razie wygrana na wyższej cenie tym sposobem osiągniętej, zawsze będzie mniejszą, jak gdyby nie pozostawiano żadnej sztuki.

6) Zapasy.

Minimum zapasów, jakie odchodzący dzierżawca winien pozostawić wchodzącemu, jest oznaczona w inwentarzu podawczym. Zboże w ziarnie winno być czyste i dobrego gatunku. Większych zapasów zbóż, jak inwentarz podawczy oznacza, nowy dzierżawca przyj-

mować nie jest obowiązany. Cenę reguluje dobrowolna ugoda, najbliższy rynek lub taksa.

Zapasy słomy i paszy pozostają na gruncie bezpłatnie; za siano z łąk i koniczyny z tegorocznego żniwa, dzierżawca wchodzący odchodzącemu winien zwrócić kosztu zbioru i aby go zachęcić do dopilnowania dobrego zbioru, za pracę w tym względzie podjęte winien być także wynagrodzonym.

Zapasy nawozu pozostają na gruncie także bezpłatnie, zapasy jednakże w połowrze nie powinny być zbyt wielkie, gdyż nawóz winien być w swoim czasie wywieziony.

7) Inwentarz połowy, (posiewy).

Wartość pieniężna inwentarza połowego, jakżeśmy wyżej wyjaśnili może być oznaczoną albo szacując zboże na pniu, albo obliczając kosztu nakładu do chwili oddania majątku.

W tem miejscu postaramy się wyjaśnić, który z tych dwóch sposobów zasługuje na pierwszeństwo.

Wartość inwentarza połowego (posiewów w dniu expiracji kontraktu jest zawisłą:

a) od stanu powietrza towarzyszącego wegetacji od chwili posiewu;

b) od gatunku roślin posianych i przestrzeni jaką pojedynczy ziemiopłód zajmuje;

c) od fizycznych własności ziemi;

d) od ilości zawartych w niej pokarmów asimilacyjnych;

e) od sposobu uprawy ziemi.

Tylko powietrzem i jego zmianami gospodarz nie rozporządza, inne wszystkie warun-

ki, od którego zawisł stan inwentarza polowego spoczywają w jego rękach.

Dostarczyć jak najkorzystniejszych warunków będzie się starał każdy dzierżawca, jeśli jest pewnym, że owoce jego pracy i wysilenia jemu przypadną w udziale; lecz że w ostatnim roku, żniwa stają się własnością jego następcy, należy więc albo kontraktem zmusić go do dobrego posiewu, albo wynagrodzić za pracę i staranie.

Że ten drugi sposób byłby szlachetniejszy i sprawiedliwszy, mówiliśmy wyżej, tu dodamy jeszcze, że on nie ścieśnia osobistej swobody dzierżawcy i oszczędza dziedzicowi kłopotu i kontroli, gdyby nie trudności zachodzące przy wynalezieniu wartości posiewów.

Nim przejdziemy do wyjaśnienia tych trudności, rozpatrzmy wprzód warunki kontraktów tego przedmiotu dotyczących.

Kontrakt hr. Krasieńskich z Krasnego art. 15. Dzierżawca przy wyjściu z dzierżawy oddać winien grunta należycie obsiane, a mianowicie popęlnić zasiewy takie i na tych polach jakie z rotacji prowadzonego w ostatnich 4-ach latach planu gospodarczego wypadną. Oznaczenie pól i ilości każdego gatunku ziarna obsiać się winnego, pomieszczone być ma w ostatnim protokóle lustracyjnym w 9-ym roku dzierżawy w myśl art. 13 spisać się winnym. W ostatnim przeto roku dzierżawy, dzierżawca uprawić przyrzeka w czasie właściwym pola w rzeczonej lustracji wymienione, a nadto dostarczy oficjaliście ze strony administracji dóbr zesłanemu, tyle każdego gatunku ziarna dobrze wymłynkowanego i zdrowego, ileż ta lustracja wykaże.

Zasiew dopełniony być ma temże ziarnem pod dozorem rzeczzonego oficjalisty, roboczną przez dzierżawcę dostarczoną. Za niedopełnienie lub opóźnienie wykonania tych obowiązków, dzierżawca stanie się odpowiedzialnym. Żaden zaś wysiew wyższy nad obecnie mu oddane, nie może być uważany za nadsiew i żadne żądanie wynagrodzenia za nadsiew nie jest dopuszczalne.

Kontrakt Ordynacji hr. Zamoyskich art. 9. Dzierżawca zobowiązany pozostawić na gruncie zasiewy w takiej ilości jak odebrał. Gdzie zasiewy przy objęciu dzierżawy nie są kompletne, dzierżawca zobowiązany je dopełnić bezpłatnie, z wyjątkiem nasienia, które mu się zwraca.

Za niedosiew lub zły zasiew, dzierżawca płaci cztery razy wziętą wartość wysianego ziarna i potrójną wartość uprawy roli.

Kontrakt dawny dóbr rządowych w Królestwie Polskiem § 7. stanowi: za niedosiew 7 rsr. 50 kop. z morga, za niepodoranie 90 kop., za niewywieżenie nawozu $7\frac{1}{2}$ kop. od fury parokonnej.

Kontrakt litewski dóbr W. Uniatowskiego § 18. stanowi: że jeśliby dzierżawca nie oddał zasiewów, uprawy roli w stosunku odpowiednim do inwentarza podawczego, to straty ztąd wynikłe pokryte zostaną z kaucji, według obliczenia dziedzica. Nadsiewów kontrakt nieprzewiduje.

Kontrakt Kaluszyński § 13. Za niedosiewy płaci dzierżawca cztery razy wziętą wartość uprawy; za nadsiew dzierżawcy zwróci się wartość nadsianego ziarna, podług foraljów naj-

bliższego miasta oraz wynagrodzenie za uprawę roli.

Kontrakt Brunświcki § 11. Posiewy ocenione zostaną tak przy objęciu jak i zdaniu dzierżawy przez taksatorów, zboża na kopy i korce, buraki na centnary, kapusta na kopy, koniczyna na centnary i obliczy się ich wartość według cen w kontrakcie ustanowionych. Część z sumy ztąd otrzymanej, kontraktem oznaczoną, bierze dziedzic na siebie, wypożyczając ją dzierżawcy na 4^o/_o, resztę zaś winien nowy dzierżawca zapłacić odchodzącemu.

Jeśli więc np. suma kredytowana przez dziedzica wynosi 15,000 rs., a wartość inwentarza polowego przy oddaniu dzierżawy wynosi 16,000 rsr., to nowy dzierżawca wypłaci dawnemu 1,000 rsr.; jeśli 14,000 rs., to stary dzierżawca płaci dziedzicowi 1,000 rsr.

Wiele innych kontraktów niemieckich przyjmują podobną zasadę, oceniając tylko nadsiewy nie na pniu a zwracając kosztą nakładu, jak to przyjęto w kontrakcie kałuszyńskim.

Z tego zestawienia kontraktów naszych i zagranicznych widzimy, że nasze zmuszają dzierżawcę do oddania inwentarza polowego w dobrym stanie postrachem zapłacenia strat dziedzicowi i wysokość tych strat, nie szacuje komisja przez obie strony wybrana, ale sam dziedzic je naznacza; kontrakty zaś niemieckie starają się zainteresować dzierżawcę w inwentarzu polowym i za jego lepszość stosownie go wynagrodzić. Kontrakta nasze maltretują dzierżawców, stawiając ich los w zupełnej zawisłości od woli dziedzica,

kontrakty zagraniczne widzą w nim stronę działającą i szanują jej prawa.

Mimo jednakże tego, sposób oddawania i odbierania inwentarzy polowych według taksy napotyka wiele trudności.

Najpowszechniej przyjmują, że wartość inwentarza polowego równa się kosztom produkcji poniesionym do chwili zdania dzierżawy. Koszta te tworzą nakład na nasienie, wartość nawozu i wartość uprawy.

Wartość nasienia odszukać łatwo, trudniej już obliczyć wartość robocizny ciągłej; jeśli byśmy przyjęli do rachunku za podstawę koszta utrzymania, to dzień roboczy wypadłby każdego roku inaczej; pozostaje więc przyjmując za podstawę obliczeń przecięciowe ceny najmu. Chcąc w tym względzie uniknąć wszelkiej dowolności, kontrakty niemieckie oznaczają stale koszta rozmaitych robót od morgi.

Najtrudniej jest oznaczyć wartość nawozu; szacując go według kosztów produkcji, cena jego wypadnie nie jednakowa; szacując według cen nawozów sztucznych, także znajdujemy nie małą trudność, bo ceny targowej dla nawozu stajennego nie ma, porównanie zaś z nawozami sztucznymi ma tę słabą stronę, że ceny ciał składających nawozy sztuczne nie zawsze stają w prostym stosunku z wartością gospodarczą nawozu stajennego. Jedyne więc srodek pozostaje ustanowić cenę stałą stosownie do miejscowych warunków.

Widzimy, że suma, którą dzierżawca otrzymuje za inwentarz polowy, nigdy ściśle nie odpowiada poniesionym nakładom, tem mniej że jego własna praca w rachunek nie wchodzi

Jesliby bowiem staranność dzierżawcy w rachunku uwzględnioną została, to wysokość wynagrodzenia podnosiłaby się lub zniżała, stósownie do dokładności przeprowadzonych robót. Tymczasem widzimy, że czy zasiew wykonany został dobrze lub źle, wszystko jedno, zapłata będzie jednakowa; toż samo da się powiedzieć o robotach polnych. Roboty sprzężajne płacą się od morgi: za każdą órkę, bronowanie, walcowanie naznacza się cena; lecz czy órka wykonana została w właściwym czasie lub nie, czy wykonana została starannie, na to się uwagi nie zwraca. Natomiast przeciwnie, ponieważ roboty płacą się od morga, to im częściej będzie się orało, włóczyło, tem większe będzie wynagrodzenie; będzie to zatem dla dzierżawcy wygrana, jeśli np. owies będzie siał na dwóch orkach t. j. że jesienną órkę na wiosnę przeorze drugi raz, co jak wiadomo w pewnych warunkach może nie korzystnie wpłynąć na żniwo. Dzierżawcę przecież żniwa nieobchodzą a tylko koszta uprawy.

Tych kilka uwag wystarczy do przekonania czytelnika, że koszta produkcyjne nie mogą służyć ściśle za miarę do oznaczenia wartości inwentarza polowego. Chcąc uniknąć tu złych następstw, trzeba się uciec do środków przymusowych, do ściślejszych kontraktem oznaczonych przepisów posiewu i uprawy, do nadzoru nad robotami w ostatnim roku dzierżawy—słowem do środków użytych w kontrakcie hr. Krasimskich z Krasnego i innych i włożyć odpowiedzialność na dzierżawcę za wszelkie w tym względzie uchybienia.

Jeśliby się tym sposobem dało osiągnąć cel, bez szkody dzierżawcy, to w zważywszy powyższe trudności w wynalezieniu wartości inwentarza polowego, pierwszeństwo oddańby mu należało.

Z warunku zastrzegającego dziedzicowi prawo nadzoru w ostatnim roku dzierżawy nad uprawą i posiewami, mogą wyniknąć dla dzierżawcy pewne niedogodności, ale straty żadne; toż samo zobowiązanie wynagrodzenia strat z jego winy powstałych, nie powinno go przestraszać, bo jeśli swoje zobowiązania spełni, niczego obawiać się niepotrzebuje.

Jeśli jednak kontrakt przepisuje w ostatnich trzech latach plan gospodarstwa i uprawy z góry, to już tem samem dzierżawca w użytkowaniu z roli ściśnionym będzie, a nadto i ta metoda odbioru inwentarza nie wynagradza dzierżawcę za jego trud w ostatnim roku podjęty.

Trzecia metoda szacowania inwentarza polowego polega na ocenięniu posiewów na pniu w sposób opisany wyżej w kontrakcie brunświckim. Szacunek tu wypada stosownie do jakości posiewów. Metoda ta, pozornie ma za sobą wiele powodów przemawiających, tym bowiem sposobem interes dzierżawcy jest tu mocno podniesionym i starać się on będzie, aby posiewy swemu następcy pozostawić w jak najlepszym stanie. Nieulega wątpliwości, że użyję on wszelkich możliwych wysiłków, aby posiewy w chwili ekspiracji kontraktu przedstawiały się jak najświetniej. Przecież mimo starań może wypaść przeciwnie; gospodarz zmianami powietrza nierozporządza i ta właśnie okoliczność,

bez jego winy, może go narazić na znaczne straty. Kontrakt Brunświicki przypuszcza, że w roku dobrym różnica w wartości posiewów może wynosić do rsr. 10 z morga; jeśli więc majątek wynosi 500 morg, to dzierżawca weźmie mniej jak zapłacił za inwentarz połowy 5,000 rsr. Można wprawdzie odpowiedzieć, że on za to w pierwszym roku dzierżawy odebrał te pieniądze. Nie jest to jednak mżebne, w już to dla tego, że ceny zapłacone przy odbiorze majątku nie stoją w stosunku do tych, za jakie omłócone zboże sprzedał. Inwentarz połowy zapłacił on po cenie stałej, zboże sprzedał zaś po cenach niestálych targowych.

Wreszcie bardzo być mogło, że w pierwszym roku przy urodzaju ceny były niższe, w ostatnim przy złych żniwach ceny będą wyższe, dzierżawca przecież nowy zapłaci cenę taką samą za kopę (lub korzec, jak zapłacił początkowo dzierżawca dawny. Różnica więc w cenach będzie stratą dla dzierżawcy odchodzącego, zyskiem dla wchodzącego.

Z powyższych wywodów dadzą się wyprowadzić następujące wnioski: 1) że cena na pniu nie zawsze gwarantuje dzierżawcy wynagrodzenie za jego pracę i staranie; 2) że ten sposób szacunku może go narazić na straty niewinnie.

Dodać tu należy jeszcze i tę okoliczność, że taksa na pniu jest mniej jeszcze pewną od szacunku kosztów produkcji, gdyż i najbiegłęjszy taksator, nie jest w stanie na S-ty Jan oznaczyć, jaki będzie z pewnością wypadek żniw ze zboża w tym czasie jeszcze zielonego. W najlepszym więc razie będzie to

szacunek przybliżony tylko i wtedy będzie najprawdopodobniejszy, jeśli go dopełnia taksator dokładnie znający grunt na którym zboże rośnie, który obserwował zmiany powietrza wegetacji towarzyszące i wie z doświadczenia, jakie bywają wypadki żniw w podobnych latach na takiej roli; zatem najtrafniejszym taksatorem byłby *gospodarz sam*.

Gdybyśmy np. chcieli oszacować na pniu stojące pole żyta, to musimy mieć w umyśle obraz stanu tego zboża z dawnych lat, któryby nam służyć mógł za porównanie z tem, co mamy przed sobą. Jeśli ten obraz jest przyniesiony z innych okolic mających ziemię odmienną, to rezultat szacunku zawsze wypadnie wątpliwy, tem bardziej, że dzierżawca sam do szacowania dopuszczonym być nie może.

Jak widzimy wszystkie powyżej przytoczone metody mają swoje słabe strony, i prawie niejestemy w stanie osądzić, której z nich dać pierwszeństwo.

Dla dzierżawcy metoda szacunku kosztów produkcyjnych jest dogodniejszą, jak szacunek na pniu, gdyż mniej go naraża na niebezpieczeństwo straty. Chętniej on się zgodzi na ściesnienia dziedzica i podda się prawu kontroli przy ostatnim siewie, bo za to zyszcze pewność, że na straty narażonym nie będzie.

Nastąpi to tem łatwiej, jeśli by było możebnem metodę tę ulepszyć, usuwając słabe jej strony. Takie ulepszenie uważamy rzeczywiscie za możebne.

Koszta produkcyjne składają wartość nasienia, nawozu i pracy podjętej na uprawę. Widzieliśmy, że wartość nasienia i pracy

rocznej da się ściśle oznaczyć, dla nawozu zaś i pracy sprzężajnej ściśle wartości wynaleźć bardzo trudno; muszą one być kontraktem stale oznaczone, tak — że cała suma, koszta produkcyjne reprezentująca, nie jest rzeczywistą a dowolnie przypuszczalną. W kontrakcie brunświckim każda robota ma swoją stałą cenę przypuszczalną, suma ich stanowi sumę kosztów produkcyjnych, także przypuszczalnych. My nie widzimy dostatecznie usprawiedliwionego powodu, dla któregooby zamiast ceny każdej roboty, ustanowić w kontrakcie stałą cenę ogólnych kosztów produkcyjnych każdego morga zboża, uwzględniając przytem różnicę w nawożeniu i innych robotach.

Jeslibyśmy jako punkt wyjścia przyjęli tę zasadę, to przedewszystkiem zadaniem stron kontraktujących byłoby wynaleść cenę kosztów produkcyjnych dla każdego gatunku zboża, według której inwentarz polowy przyjęty i oddany być winien.

Aby wyjaśnić zasadę, o której mówimy, dla przykładu kreślimy skalę cen, dzieląc ziemiopłody, stósownie do warunków w jakich posiane zostały, na klasy:

Klasa I. A. Ziemiopłody na pełnym nawozie minimum 15 fur, po 20 cent. fura, na mórg 300 pr.

B. Ziemiopłody na pełnym nawozie.

Klasa II. A. Ziemiopłody na przeszłorocznym nawozie po klasie I.

B. Ziemiopłody na półnawozie od 6—8 wozów 20 cent.

Klasa III. A. Ziemiopłody w 3 roku po nawozie lub w 2-im roku po półnawozie (kl. II B.).

Klasa IV. A. Ziemiopłody w 4-ym roku po nawozie (po I kl.).

B. Ziemiopłody w 4-ym roku lub po konieczynie.

Klasa V. Rosliny wieloletnie (esparcetta, lucerna etc.).

Dla każdej klasy i dla każdego ziemiopłodu wynajduje się przecięciowe koszta produkcji i takowe jako cennik wpisuje się w kontrakt, mając przy tem na uwadze względy gospodarcze, a mianowicie: dla ziemiopłodów w dobrych warunkach posianych dać stósunkowo ceny wyższe jak koszta rzeczywiste wynoszą, i przeciwnie ceny niższe dla wysianych w warunkach wątpliwych, zaś zupełnie nic, jeśli ich posiano na ziemi i uprawie nie właściwej. Jeśli np. lucerna jest w dobrym stanie to jej cena będzie normalna, w złym stanie nie ma wartości. Kartofle na świeżym nawozie mają cenę normalną, na trzechch-letnim nawozie nie płacą się wcale; jęczmień posiany na gruncie suchym, kamienistym w rachunek się nie bierze, na ziemi dobrej, jęczmiennej płaci się i t. d. Mając taki cennik, przeprowadzenie szacunku inwentarza polowego nieprzedstawia trudności, staje się nader proste i łatwe; cała rzecz polega tylko na trafnem wynalezieniu cyfr, oznaczających wartość kosztów produkcyjnych.

Ze klasyfikacja przez nas podana może uleść rozmaitem modyfikacjom, stósownie do miejscowych warunków, rozumie się samo przez się.

Użycie przecież tego sposobu przejęcia i oddania inwentarza polowego ma jednak tę

słabą stroną, że nie zawsze obejdzie się bez środków przymusowych, gdyż dzierżawca nie jest zainteresowany w przeprowadzeniu posiewów z całą starannością; wprawdzie umieści on je ze względu na pognój, własności gruntu, w miejscu właściwym, bo od tego zależy będzie wysokość ceny, ale roboty dotyczące uprawy nie zostały tu uwzględnione. Aby i tę ważną niedogodność usunąć i jak najwięcej dzierżawcę zainteresować wstanie inwentarza polowego, należałoby porobić zmiany w ustopniowaniu cen, przyjmując nie stałe ceny za każdy ziemiopłód, ale oznaczyć pewne *minimum* i *maximum* wynagrodzenia. Wysokość więc ceny, jaką dzierżawca za posiewy otrzyma, będzie oscylowała między *minimum* i *maximum*, stósownie do stanu zasiewów.

Naturalnie, że przyjmawszy do szacunku tę podstawę, zasiewy muszą być taksowane i przez biegłych ich ceny oznaczone. Ta jedna okoliczność nie powinna odstraszać, biegli bowiem mając pewną podstawę do działania, jeśli dopuszczają się nawet i pomyłek, to będą one bardzo nieznaczne w porównaniu z błędami popełnianymi przy taksie na piń.

Taksatorowie będą tu mieli następujące pytania do rozstrzygnięcia:

- 1) Czy na obecny stan zasiewów miało wpływ staranne dzierżawcy około nich chodzenie?
- 2) Jeśli pytanie to twierdząco na korzyść dzierżawcy rozstrzygnięte zostanie, pozostaje im do wyjaśnienia, o ile wysokie przyznać dzierżawcy wynagrodzenie z morgi nad sumę

minimum, wynagradzając jego pilność i staranność?

Jesli dziedzic zauważy, że inwentarz polowy w skutek niedbalstwa lub nieznajomości rzeczy przez dzierżawcę doprowadzony został do stanu niżej normy, powinien on to zawiadomić komisji odbierczej. W takim razie taksatorowie mają do rozstrzygnięcia następujące pytanie: *czy zły stan zasiewów przypisać należy niefortunemu postępowaniu lub niedozorowi dzierżawcy?* Jesli to pytanie rozstrzygnięte zostanie na niekorzyść dzierżawcy, otrzyma on tylko minimum lub żadnego wynagrodzenia.

Jesli zły stan zasiewów pochodzi ze złego stanu powietrza, lub wskutek uszkodzenia przez owady, a dzierżawca mógł mu zapobiedz lub go ulepszyć przez dosiew, wyniszczenie owadów etc., a tego nieuczynił, to szkody ztąd wynikłe wynagrodzić winien.

Koszta użycia sztucznych nawozów w ostatnim roku dzierżawy, zwrócą się dzierżawcy, jesli ich użycie dobrym skutkiem da się usprawiedliwić.

Sądzymy, że metoda powyższa, usuwa jesli nie zupełnie, to w większej części niedogodności przywiązane do sposobów dziś używanych przy odbiorze i oddawaniu inwentarza polowego; zapewnia ona dzierżawcy wynagrodzenie za jego trudy i starania, nieogranicza jego swobody, oswabadza dziedzica od potrzeby nadzorowania, zabezpiecza go od straty, a nadto ułatwia taksatorom działanie, jest wreszcie prosta i sprawiedliwa.

Ze względu na rzepak, koniczyne i łąki

należy porobić w kontrakcie pewne zastrzeżenia.

Rzepak częstokroć na Ś-ty Jan bywa już dojrzały a niekiedy i sprzątnięty. W tym wypadku dzierżawca powinien otrzymać cenę za mórg zasiewu postanowioną, zwrot wyłożonych kosztów na żniwo i stósowne wynagrodzenie za pracę sprzężajną.

Toż samo dotyczy *koniczyny*, której pierwszy pokos zwykle spasiony lub zebrany na siano. W pierwszym razie dzierżawca naturalnie do wynagrodzenia pretensji rościć nie może, w drugim razie, oprócz ceny ustanowionej za mórg koniczyny, należy mu zwrócić jeszcze koszta zbioru, suszenia i zwieźienia.

W interesie nowego dzierżawcy byłoby korzystnie kontraktem oznaczyć:

- 1) wiele mórg koniczyny minimum odebrać powinien od starego dzierżawcy.
- 2) wiele mórg wolno staremu dzierżawcy spaść lub wykosić na paszę.
- 3) wiele mórg winno być obsiane nową koniczyną.

Rozumie się, że dzierżawca nie może być odpowiedzialnym, jeśli w ostatnim roku dzierżawy koniczyna zniszczyje bez jego winy, wskutek działania nieprzyjaznych sił przyrody.

Toż samo dotyczy łąk, z tą różnicą, że należy zastrzedz w kontrakcie, aby w ostatnim roku dzierżawy albo całkiem na nich niepasano, albo paść wolno tylko do pewnego kontraktem oznaczonego dnia.

Jeśli jednakże łąki są irrygowane, i tem samem wymagają pewnych nakładów i ba-
czności na wiosnę, to i tu należy przyjąć tę
samą metodę, jak i dla pól. Naturalnie, że
koszta nawożenia (jeśli je nawieziono) zwró-
cić dzierżawcy należy.

8) Uprawa ogrodu.

W kontraktach, które dzierżawcy zapewnia-
ją zwrot uprawy w ogrodzie, zwykle koszta
te dotyczą albo użytej tylko robocizny, albo
także i nawozu.

Nie sądzimy, aby było rzeczą konieczną,
koszta uprawy ogrodu szacować według me-
tody zalecanej przez nas dla pól, a to dla
tego, że uprawa ogrodu zwykle zajmuje się
ogrodnik, który nie ma żadnego interesu u-
prawy zaniedbać, a owszem przeciwnie sta-
rać się będzie dobrym stanem ogrodu zale-
cić się nowemu dzierżawcy. Uwzględniając
tę ważną okoliczność, można się zgodzić, bez
niebezpieczeństwa, na zwrot kosztów roboci-
zny, naturalnie dających się dowieść i kosz-
tów nawozu, który nie na morgi a na wozy
szacować należy.

9) Podatki i ciężary.

Dzierżawca winien przedstawić komisji od-
biorczej kwity zapłaconych podatków i cięża-
rów oraz rachunki z dziedzicem, dla ich u-
regulowania, jeśli przyjęto w kontrakcie, że
dzierżawca płaci tylko podatki do pewnej
stale określonej sumy.

10) Czeladź i służba dworska.

Jest rzeczą dla nowego dzierżawcy nader ważną, jeśli on potrzebną ilość robotników do prowadzenia gospodarstwa zastaje na miejscu. Dla tego należy dzierżawcę kontraktem zobowiązać, aby przy oddaniu dzierżawy zostawił pewną oznaczoną ilość robotników ugodzonych z terminem noworocznym. Zastugi i ordynarje do 1 Lipca ciężą na odchodzącym dzierżawcy.

11) Wzajemne obrachunki.

Dla wzajemnych obrachunków należy przyjąć dzień z którym się kończy termin dzierżawny, bez względu czy sama czynność odebrania i oddania majątku będzie miała miejsce kilka dni wcześniej lub później.

Następne przecież wyjątki od tej reguły dają się usprawiedliwić.

a) Wydatki na zabezpieczenie od gradobicia nowy dzierżawca zwraca odchodzącemu i tem samem pretensje do Towarzystwa ubezpieczeń przechodzą na rzecz nowego dzierżawcy.

b) Należności od robotników najmujących się po dziennie, przypadające za oddane im ziemie pod kartofle, len i ogród, przypadają w całości nowemu dzierżawcy, odchodzący zaś dzierżawca otrzyma, za wydzierżawioną w ten sposób ziemie, wynagrodzenie takie jak za inwentarz polowy.

Rozdział VI.

Warunki wzajemnie zabezpieczające
kontrahentów.

Warunki te dadzą się w następujący sposób ugrupować.

- 1) Warunki ogólne służące do wzajemnego zabezpieczenia stron.
- 2) Warunki zabezpieczające dzierżawcę.
- 3) Warunki zabezpieczające dziedzica.

A. Warunki ogólne.

1) Sąd polubowny.

Stósunki wynikające z umowy dzierżawnej tak są bardzo skomplikowane, że prawie jest rzeczą niemożliwą napisać kontrakt gwarantujący, że między stronami do nieporozumienia przyjść nie może; mogą między stronami powstać *pozornie* usprawiedliwione pretensje, wynikłe z fałszywego zrozumienia warunków kontraktu, mogą w samym ciągu dzierżawy wyniknąć pytania w kontrakcie nieprzewidziane, a które jednakże rozstrzygnąć należy.

Nie potrzebujemy dowodzić jak byłoby dla obydwóch stron rzeczą niedogodną, wszelkie z różnicy zdań powstające spory, oddawać pod rozpatrzenie na drogę sądową. Proces ma to do siebie, że między stronami zasiewa niechęć i wpływa w krótkim czasie na rozkład częstokroć bardzo ścisłych stósunków wzajem-

nej życzliwości, rodząc pozycję wzajemnie nie do wytrzymania.

Aby tego następstwa uniknąć, następująco się dwa sposoby: albo kontraktem postawić dzierżawcę w takiej zawisłości od dziedzica, że w razie różnicy zdań, dzierżawca musi się poddać opinii dziedzica, albo zastrzedz możebność sądu polubownego, któryby wszelkie spory rozstrzygnął.

Pierwszy sposób jest dziś najpowszechniej używany; w ciągu niniejszej rozprawy mieliśmy niejednokrotnie sposobność przytoczyć dowody niczem nie dającej się usprawiedliwić przewagi dziedzica nad dzierżawcą, tak że w tem miejscu byłoby zbyt ciężko przytaczać ich powtórnie; kto się z nami zgodził ten przyzna, że taka zawisłość jest dziś nie na miejscu, że energiczny i racjonalny rozwój gospodarstwa wówczas może mieć miejsce, jeśli stanowisko dyregującego jest swobodne i niezawisłe, i jeśli uwzględnimy te okoliczności przy redakcji kontraktu, to zastrzeżenie możebności sądu polubownego jest nieuniknioną koniecznością, a zarazem jest to najprostszy środek usunięcia wszelkich zarodków niezgody.

Z kontraktów krajowych jakie mamy przed sobą, tylko kontrakt hr. Krasieńskiego z Krasnego dopuszcza sąd polubowny w pewnym określonym wypadku; w wielu kontraktach zagranicznych spotykamy oddzielny warunek, przepisujący ukonstytuowanie sądu polubownego we wszelkich sporach.

Sposób ukonstytuowania sądu podawany w kontraktach niemieckich, zdaje nam się być całkiem celowi odpowiedni; § 68 kon-

traktu holsztyńskiego stanowi. Jeśliby między dziedzicem i dzierżawcą lub ich spadkobiercami zaszły jakiegokolwiek bądź spory z niniejszego kontraktu wynikłe, to takowe winny być załatwione sądem polubownym, nigdy zaś na drodze sądowej.

Każda strona wybiera na sędziego gospodarza rolnego, ci przybierają sobie jako superarbitra prawnika. Jeśliby się strony na jego wybór niegodziły, wtedy superarbitra назнача najbliższy sąd okręgowy. Strona żądająca sądu, zawiadamia piśmiennie stronę drugą, i ta winna najdalej w dni 14 sędziego ze swej strony wybrać, co jeśliby w ciągu tego czasu nie nastąpiło, to strona żądająca sądu, wybiera od siebie i drugiego sędziego rolnika, ci wybiorą superarbitra. Czas zebrania się sądu, oznacza strona prowokująca.

Według procedury naszej z r. 1864, dotyczącej sądu polubownego, działają następujące postanowienia. Chcąc zastrzedz sobie obowiązkowe rozstrzygnięcie sporów, mogących wyniknąć z zawartego kontraktu, sądem polubownym i uniknąć tym sposobem możności wniesienia przez którąkolwiek ze stron skargi do sądów ogólnych,—strony winny przy zawieraniu samego kontraktu, nie tylko wyrazić swą wolę co do rozwiązywania wszelkich sporów sądem polubownym, lecz równocześnie wybrać osoby mające stanowić komplet tego sądu i zamieścić ich imiona i nazwiska w kontrakcie, przyczem osoby powyższe, winny własnoręcznie, nie tylko podpisać się, lecz wyrazić w podpisie, iż przyjmują na się to pośrednictwo do jakiego są powołane.

Ponieważ kontrakta zawierają się zwykle na lat 12 a według 1384 § Pr. Cywil., sąd polubowny upada, jeśli strony nie zgodzą się na wybór nowych pośredników na miejsce zmarłych lub prawnie usuniętych (patrz § 1376 Pr. Cyw. 1864 r.), przeto dla uniknięcia tego, najlepiej jeśli strony przy wyborze pośredników, wybiorą zarazem ich zastępców i imiona ich w kontrakcie zamieszczą.

Nadto, dla przyspieszenia biegu sprawy najodpowiedniejszą jest rzeczą, jeśli strony w kontrakcie zamieszczą i termin w jakim ma nastąpić ostateczne rozwiązanie sprawy sądem polubownym, gdyż na wypadek, jeśliby termin nie był ściśle oznaczonym, prawo zastrzega termin cztero-miesięczny, który w wielu razach może być dla stron zbyt długim.

Gdyby zaś sprawa, w terminie kontraktem oznaczonym, załatwioną nie została, wtedy strony wspólnie i za zgodą wszystkich pośredników mogą naznaczyć nowy termin, ponownym uzupełniającym zapisaniem się na sąd polubowny.

Tak sporządzony kontrakt winien być przedstawiony dla poświadczenia rejentowi lub sędziemu pokoju, wtedy on otrzymuje moc tak zwanej „tretejskiej zapisi“ t. j. zapisanie się z góry na sąd polubowny, której skutek jest ten, iż strony nie mają prawa wnosić skarg na drogę sądową a wracając gdyby wniosły, to po przedstawieniu kontraktu właściwemu są-

dowi, bieg sprawy wstrzymany zostanie bez względu jakby daleko sprawa nie zaszła ¹⁾).

Wyrok większością głosu przez sąd polubowny ogłoszony, staje się dla stron obowiązujący i od niego apelacji zakładać nie wolno. Strona przegrana płaci kosztą; jeśli nastąpi ugoda, kosztą ponoszą strony wspólnie.

Przy odbieraniu i oddawaniu dzierżawy komisja odbiorcza tworzy zarazem sąd polubowny.

Droga sądowa dopuszcza się w następujących wypadkach:

1) gdy kontrakt wyraźnie tę możebność zastrzega,

2) gdy dzierżawca zadłuża się w ratach dzierżawnych,

3) gdy sąd polubowny uzna za stósowne sprawę odesłać na drogę sądową i sprawy nierozstrzygnie.

B. Warunki zabezpieczające dzierżawcę.

1) Zabezpieczenie używalności.

Dzierżawca ma naturalne prawo wymagać, żeby przedmiot wydzierżawiony wistocie istniał w całej rozciągłości. Dzierżawca więc winien dzierżawcy gwarantować całość przedmiotu wydzierżawionego. W kontraktach rzadko w którym znajduje się taka gwarancja: jedne całkiem ten przedmiot przemilczają,

¹⁾ Szczegółowe formy proceduralne co do sądu polubownego zawarte są w §§ 1367—1400 Ustawy Pr. Cyw. z r. 1864.

inne wprost zastrzegają, że ponieważ dzierżawca zna dokładnie granice i przedmiot dzierżawy, że takową bierze ryczałtem, nie żądając od dominium zapewnienia za szczególności czy to substancji samej rzeczy, czy też jej dochodów i dla tego oświadcza, że się przekonał o rzeczywistym stanie zadzierżawionego folwarku, o urodzaju i zamożności dochodów, jakie wedle swej pracy i nakładów osiągnąć z niej może i że tak co do przestrzeni ziemi, stanu gruntów i zasiewów, jak również co do ilości i stanu budynków poprzestaje na obecnym stanie i zrzeka się raz na zawsze pretensji z tytułu wydania w posiadanie dzierżawne rzeczy przedmiotem dzierżawy będących.

Nieulega wątpliwości, że jest rzeczą arcydogodną dla dziedzica nie gwarantować dzierżawcy całości przedmiotu wydzierżawionego, i zapewne, że jeśli majątek niema dokładnych map, jeśli na nim ciąży służebności, gwarancja ze strony dziedzica za ledwie jest możebną. Wszakżeż wypadki zmiany przestrzeni należałoby przewidzieć i stosowne warunki zabezpieczające dzierżawcę przepisać. Tego wymaga słuszność i sprawiedliwość.

Kontrakt bezstronnie zredagowany winien mieścić następujące zapewnienie. „Dziedzic gwarantuje dzierżawcy za ogólną przestrzeń gruntu w inwentarzu podawczym określoną, oraz zapewnia go, że tylko te ciężary i służebności na majątku ciąży, które w tymże inwentarzu podawczym są opisane, że żadne z nich przemilczane nie zostały. Gwarancji za dochód i wartość użytkową przed-

miotu wydzierżawionego, dziedzic nie bierze na siebie.“

Taki warunek zabezpiecza dzierżawcę w zupełności i w razie zmian terytorjalnych zapewnia mu stósowne wynagrodzenie.

2) Wypowiedzenie dzierżawy przez dzierżawcę.

Dzierżawca może wypowiedzieć dzierżawę, według kodeksu Napoleona wówczas, „jeśli przedmiot wydzierżawiony wskutek wypadku w części zniszczony został.“

Z kontraktów, jakie mamy przed sobą, kontrakt hr. Krasieńskich z Krasnego daje prawo wypowiedzenia dzierżawy trzymanego majątku, w razie gdyby dzierżawca ceny i warunki dostawy buraków do cukrowni poczytywał dla siebie za niedogodne.

Kontrakt dawny rządowy daje także prawo wypowiedzenia dzierżawy, jeśli dobra w większej jak $\frac{1}{10}$ części przeszły na własność prywatną.

W kontraktach niemieckich spotykamy jeszcze następne wypadki, w których dzierżawca może wypowiedzieć dzierżawę.

1. Gdy budynki gospodarze całkiem lub w większej połowie ulegną pożarowi.

2. Gdy grunta w $\frac{1}{3}$ części przestrzeni staną się do uprawy niezdatne, wskutek zamulenia, lub zaniesienia piaskiem.

1) Art. 2 kontr. hr. Krasieńskich z Krasnego. Art. 4 kontr. Ord. hr. Zamoyskich.

3. Gdy dziedzic sprzedał część gruntów wdzierżawionych w takiej ilości, iż procenta od sumy sprzedanej, licząc 4⁰/₀ więcej wynoszą jak ¹/₄ część czynszu dzierżawnego.

C. Warunki zabezpieczające dziedzica.

1) K a u c j a .

Dla zabezpieczenia dziedzica wszystkie kontrakta nakładają na dzierżawcę obowiązek złożenia kaucji, albo gotówką, albo w papierach publicznych, albo przez zabezpieczenie na hipotecę. Wysokość kaucji zwykle wynosi jednoroczną dzierżawę. Że takowa, jeśli nie jest złożona w papierach procentowych, których kupony zatrzymuje sobie dzierżawca, winna być przez dziedzica oprocentowaną i bezpiecznie złożoną, samo się przez się rozumie ¹⁾.

Nie wszystkie nasze kontrakta tak rozumieją. Kontrakt np. Ordynacji hr. Zamoy-skich ⁰/₀ od kaucji nie daje; kontrakt zaś hr. Krasińskich złożone papiery publiczne wraz z kuponami zatrzymuje także bez procentu do czasu expiracji dzierżawy.

Dla dobrego zabezpieczenia dziedzica kontrakta mieszczą w sobie całe szeregi warunków, wskutek których już to dzierżawca przyjmuje na siebie pewne zobowiązania, już dziedzic zastrzega sobie pewne prawa. Warunki te, zwykle są rozrzucone w kontraktach w roz-

¹⁾ Kontrakt W. Umiastowskiego oznacza 5⁰/₀ od kaucji złożonej art. 5.

maitych miejscach, my je tu zbierzemy i kolejno uszeregujemy.

Szczególne zobowiązania dzierżawcy.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wynagrodzenia wszelkich szkód wynikłych bądź z jego lub jego służących winy, bądź z winy krewnych, którzy u niego czas krótszy lub dłuższy przebywali; odpowiada on także za wszelkie szkody przez nieostrożne paszenie inwentarza zrządzone.

2. Dzierżawca zobowiązuje się stale zamieszkać w majątku wydzierżawionym i sam osobiście gospodarstwo prowadzić.

3. Dzierżawcy nie wolno odstąpić wydzierżawionego majątku w całości lub poddzierżawiać go w części; dozwala się jednak oddawać kawałki gruntów w użytek dla najemników i czeladzi, lecz o tyle tylko, o ile to jest niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa ¹⁾.

4. Dzierżawcy nie wolno nabywać majątku na własność lub też zadzierżawiać bądź na własne imie, bądź na imie żony, dzieci lub blizkich krewnych, w ciągu trwania dzierżawy, w odległości od 3-ch mil ²⁾ do 40-tu wiorst ³⁾.

5. Wszelkie pretensje dzierżawcy do dzie-

1) Kontrakt hr. Krasińskich niedozwala oddawać na odrobki zagonów pod len lub kartofle.

2) Kontrakt niemiecki.

3) Kontrakt W. Umiastowskiego art. 24.

dzica w ciągu roku dzierżawnego wynikię, winien tenże wnieść do dziedzica piśmiennie do następnego 1 Sierpnia.

6. Dzierżawca zobowiązany wszystkie budynki należące do dzierżawy, ubezpieczyć swoim kosztem od ognia, jak również inwentarze żywe i martwe. Wybór Towarzystwa jak również wysokość sumy ubezpieczonej winna być zatwierdzoną przez dziedzica, któremu polisy na każde jego żądanie dzierżawca przedstawić obowiązany.

Dziedzic ma prawo podwyższyć lub zniżyć sumę ubezpieczoną od inwentarzy żywych i martwych, dzierżawcy służy jednak prawo rekursu do sądu polubownego.

7. Dzierżawca obowiązany zabezpieczyć od gradobicia rośliny kłosiste, oleiste i strączkowe i dowód z tego do 1 Lipca dziedzicowi przedstawić.

8. Nie wolno jest dzierżawcy oddalać z majątku siana, potrawu, słomy, plew, roślin okopowych etc. Sprzedaż słomy dozwala się tylko wówczas, gdy dzierżawca złoży dziedzicowi dowód, że za pieniądze wzięte za słomę kupił w tym samym roku odpowiednią ilość nawozów sztucznych. Sprzedaż kartofli i buraków dozwala się także wówczas, jeśli dzierżawca złoży dowód, że tę ilość potażu i kwasu fosforowego, którą po za obręb gospodarstwa wywiózł w produktach sprzedanych, wprowadził nazad w postaci paszy lub nawozów sztucznych.

Aby zwrócić ziemi wywieziony kwas fosforowy w postaci zbóż i innych ziemiopłodów, dzierżawca zobowiązany jest każdego roku wprowadzić do gospodarstwa kwasu fosforo-

wego funtów w postaci paszy lub nawozów sztucznych.

Dowody wykonania tego warunku winien złożyć każdego roku do dnia 15 Czerwca.

9. Dzierżawca jest obowiązany prowadzić porządnie i szczegółowo kontrolę pól i łąk, mieszczącą w sobie wiadomości akuratne o płodźmianie, nawożeniu i zbiorach tak pól jak i łąk, a także przychód i rozchód inwentarza żywego i rachunki takowe corocznie dziedzicowi przedstawić, przy expiracji zaś kontraktu pozostawić na gruncie.

Inne zobowiązania dzierżawcy, dotyczące sposobu prowadzenia gospodarstwa według przepisanej rutyny, omówiliśmy wyżej i tu takowe opuszczamy; z obowiązków zaś przytoczonych zasługują na bliższe wyjaśnienie Nr. 6 i 8.

Ad 6). Mianowicie ta część warunku, mocą którego dziedzic ma prawo podnieść lub zniżyć wysokość ubezpieczenia od inwentarzy żywych i martwych. Prawo to pozornie wkracza w interesa osobiste dzierżawcy, jednakże łatwo da się usprawiedliwić tą okolicznością, że niskie ubezpieczenie naraża sytuację dzierżawcy, a tem samem i dziedzica bezpieczeństwo zmniejsza; zbyt zaś wysokie ubezpieczenie, niebezpieczeństwo pożaru w sobie ukrywa. Aby jednakże osłonić dzierżawcę od dowolności dziedzica, dopuścić należy rekurs wrazie sporu do sądu polubownego.

Ad 8). W ostatnich czasach rozpowszechniło się przekonanie, że zakaz wywożenia słomy, siana lub nawozu stajennego jest zbyt teczny, jeśli tylko dzierżawca zobowiązany

zostanie każdorocznie oddać ziemi te części składowe, jakie z niej na zewnątrz wyprzedał. O ile przecież to zobowiązanie jest jasno i prosto określone, o tyle jest trudne do urzeczywistnienia. Przedewszystkiem jest prawie rzeczą niemożliwą, aby dzierżawca złożył dziedzicowi autentyczne dowody dowozu i wywozu części składowych gruntu, gdyż obliczenie robi się według analiz przecięciowych a nieściśłych. Dziedzic przeto musi się zadowolnić tylko rachunkiem przybliżonym, a i w tym razie nawet dzierżawca musi być obowiązany:

1. Wszystkie produkta wyprzedane jak i nabyte obliczać na wagę i notować.

2. Za akuratność tego rachunku być odpowiedzialnym.

Aby taki rachunek niestał się kością niezgody, należy kontraktem ściśle obwarować.

3. Czy siano z łąk, które corocznie zasila ziemię orne w pokarmy odżywcze, należy uważać jako dochód lub nie?

4. W jaki sposób ma być rachunek zformowany ze względu na przychód i rozchód inwentarza żywego?

5. Czyje analizy przyjąć za podstawę do rachunku?

Przypuśćmy, że wszystkie te zasadnicze punkta do sformowania rachunku, zostały kontraktem określone i dzierżawca dostarcza corocznie dziedzicowi rachunkowy dowód, że wyprzedane części składowe ziemi zostały nadzwrocone, czy ten dowód istotnie jest dowodem, że skład i zapas pokarmów w roli się nie zmienił? Bynajmniej! gdyż przywrócenie równowagi między przywozem i wywo-

zem w całym gospodarstwie, nie jest jeszcze dowodem, że takąż równowaga nastąpiła między wyczerpaniem i zastąpieniem pokarmów wyczerpanych w każdym polu; rachunek więc nie może mieć za zadanie równowagi między wypłodnością a wyczerpaniem, a idzie wprost o wyrównanie różnic, które bezpośrednio nie mają nic wspólnego z wyczerpaniem pól.

Jeśli ma być dostarczony dowód, że stan pokarmów jest utrzymany w jednakowej normie w każdym polu, to takowy wymaga drugiego rachunku, a mianowicie objaśniającego sposób podziału pokarmów dostarczonych. Taki rachunek, gdyby został przeprowadzony, toby wykazał, że aby w każdym polu równowaga między wyczerpaniem i wypłodnością mogła być przywrócona, to dowóz pokarmów roślinnych w jednym roku musiałby być większy, w drugim mniejszy, gdyż powrócone w obręb gospodarczy pokarmy, nie wracają na to samo pole z którego wzięte zostały.

Widzimy z tego, że zasada zwrotu pokarmów odżywnych przez nawożenie, jest nie dosyć ścisłą i na jej podstawie nie da się osnuć zobowiązania dzierżawcy, aby corocznie zwracał gospodarstwu te pierwiastki, które z ziemi w postaci sprzedanych ziemiopłodów zabrane zostały; co najwięcej żądać można, aby ta równowaga przecięciowo w całym perjodzie dzierżawy naruszona nie została; jeśli dowód ma być dostarczony przy ekspiracji kontraktu, to dla upewnienia się, że stan równowagi w każdym polu przywrócony został, należy żądać jeszcze rachunku objaśniającego podział użytych nawozów.

Nie mówiąc już o tem, że przeprowadzenie takiego rachunku znajdzie trudne do przewyciężenia przeszkody, przedewszystkiem rozważmy pytanie, czy utrzymanie takiej równowagi w gruncie wistocie leży w interesie dziedzica?

Wypłodność ziemi niekoniecznie we wszystkich wypadkach i warunkach zostaje zmniejszoną przez zbiory; jak wiadomo są grunta, które od niepamiętnych czasów poddane uprawie i nie nawożone, przecież swej wypłodności nie zmniejszyły. Dla gruntów takiego rodzaju, utrzymanie jednakowych zapasów pożywnych, jest kwestją podrzędną. Wypłodność ziemi zmniejszy się przez zbiory dopiero wówczas, jeśli przez uprawę zapas, albo pewnego pokarmu, albo wszystkich pokarmów upadnie niżej pewnego minimum. Taki stan znajduje się we wszystkich gruntach wymagających nawożenia, dla wydania odpowiedniej ilości zbiorów; każde bowiem nawożenie, nie mówiąc już o jego fizycznych skutkach, albo dodaje pewnego pojedynczego pokarmu, albo kompletuje wszystkie pokarmy do tej wysokości, że żniwo normalne zapewnia. Nawożenie zatem nie ma na celu *utrzymania ciągłego i jednakowego stanu zapasów pokarmów odżywnych w gruncie, ale ich regulowanie*. Racjonalne prowadzenie gospodarstwa nawet i dla takich gruntów niewymaga ciągłego utrzymania wszystkich pokarmów odżywnych w jednakowym stanie, a tylko pomnożenia tych, których zapas się zmniejszył; natomiast pozwala na zmniejszenie tych, których ziemia posiada do zbytku. Gospodarstwo [nawet i najracjonalniej prowadzone

doprowadza wskutkach do ciągłych zmian w stanie zapasów pożywnych w uprawianych gruntach i właśnie jest zadaniem myślącego gospodarza ciągle śledzić za temi zmianami, i stósownie do potrzeb posianych roślin, zapas pokarmów przez nawożenie regulować.

Zobowiązanie więc dzierżawcy, aby przy ekspiracji kontraktu dostarczył dziedzicowi dowód, iż stan zapasów pożywnych w polach nie uległ zmianie, nie da się ze stanowiska racjonalnego usprawiedliwić.

Lecz zobowiązanie takie, pomimo tego, może leżeć w interesie dziedzica, a mianowicie z tego względu, aby go zabezpieczyć od *rabującego gospodarstwa* dzierżawcy. Rabującym gospodarstwem nazywamy takie, w którym dzierżawca lepsze kawalki gruntu obsiewa roślinami wyczerpującemi, wyplenia więc ich, nie nawożąc stósownie, czyli innemi słowy, w którym zapasy pokarmów roślinnych w gruncie zmniejszają się. Jeśli to zmniejszenie doprowadzone zostało do tego stopnia, że prowadzi w skutkach do mniejszych urodzajów, to naturalnie i zbiory będą mniejsze.

Jest to jednakże wypadek dla każdego dzierżawcy bardzo dotkliwy, bo straty ze zmniejszonych zbiorów wynikłe jego samego dotyczą.

Dla tego też racjonalny dzierżawca nigdy do takiego stanu nie dopuści, owszem będzie on się starał wyplodność ziemi podnieść, bo korzyści ztąd wynikłe stanowią istotną nagrodę za jego pracę i znajomość rzeczy. Lecz powstaje pytanie, czy będzie on to robił w ostatnich latach dzierżawy, jeśli posiewy musi oddać według szacunku? Jeśli

nie
sob
dla
wie
w
rośl
pula
ne
I
pov
do
ry
zap
che
zwi
czę
dla
kon
ost
dów
stw
wy
lov
I
ści
sac
wie
mi
ab
zbi
a
ca
jab
bę
im
tur

nie będzie chciał robił, to pytanie jakim sposobem może on wyczerpać ziemię bez szkody dla siebie?.. Na to pytanie nie ma odpowiedzi. Przypuśćmy nawet, że dzierżawca w ostatnich latach znacznie powiększy wysiew roślin handlowych i kłosisłych, i że ta manipulacja, przy szczęściu, przyniesie mu znaczne pieniężne korzyści.

Lecz cóż z tego? dochody tym sposobem powiększone, nie może on schować całkiem do swej kieszeni, gdyż zasiane większe obszary roślinami oleistymi i kłosisłymi, zmniejszą zapas paszy, której dokupić musi, jeśli nie chce zmniejszyć sobie dochodów z chowu zwierząt. Jesliby, zaradzając temu, sprzedał część inwentarza, to musiałby go dokupić dla oddania swemu następcy przy expiracji kontraktu. Prócz tego, nie mógłby on, w ostatnim roku dzierżawy, obsiać ziemiopłodów w odpowiednich warunkach i następstwie, i wskutek tego naraziłby się na straty, wynikłe z zmniejszonej ceny inwentarza polowego.

Fałszywe jest pojęcie twierdzących, że właściciel gospodarząc sam rządzi się innymi zasadami jak dzierżawca. Wyjąwszy jakieś wielkie melioracje, kieruje on się temiż samymi pobudkami; nawozi on pola, nie dla tego, aby w ziemi gromadzić kapitał, który przez zbiory powolnie się procentuje i amortyzuje, a nawozi w jednakich widokach z dzierżawcą, t. j. z chęcią, aby kapitał wraz z procentami jak najprędzej wycofać. Ten obrót kapitału będzie tem szybszy, procenta tem większe, im ziemia będzie podniesiona do wyższej kultury. Rozumny dzierżawca nigdy nie dopu-

sci, bądź w ciągu perjodu dzierżawnego, bądź przy jego końcu, do zmniejszenia się wypłodności ziemi, naturalnie jeśli warunki kontraktu będą go obowiązywały przez nas proponowane.

A zatem, jeśli dzierżawca jest gospodarzem racjonalnym, to zbytecznym jest warunek zobowiązujący go do dostarczania dziedzicowi do wodu, przy expiracji kontraktu, że stan za możności ziemi nie zmniejszył się.

Zmienia się postać rzeczy, jeśli majątek dostanie się w ręce dzierżawcy nierozumiejącego swej pozycji lub nieumiejętnego.

Aczkolwiek trudno przypuścić, żeby nawet i taki dzierżawca w ciągu perjodu dzierżawnego był w stanie do tego stopnia zmniejszyć zapas pokarmów w ziemi, aby przez to dziedzic poniósł znaczne straty, to jednakżeż może on przez dłuższy szereg lat, wskutek rozmaitych niewłaściwych manipulacji, doprowadzić ziemię do takiej bezpłodności na długi czas, że aby ją przywrócić, należy ponieść znaczne ofiary.

Zasadą takiego rodzaju dzierżawcy jest: siać jak najwięcej ziemiopłodów mogących być zaraz spieniężonemi a ograniczyć uprawę takich, które służą do podtrzymania dalszej produkcji. Taki dzierżawca, jeśli mu się nadarzy sposobność sprzeda siano, słomę, buraki, kartofle, słowem co może. Niedostatkowi paszy a ztąd zmniejszonej produkcji nawozu nie zaradzi, bo na kupno paszy musiałby wydać więcej jak wziął za sprzedane produkta; woli np. inwentarz żywy głodzić lub wyprzedać; pola nawozi o tyle o ile wystarczy nawozu; przypuścmy, że uprawę

roli przeprowadzi starannie i tem znowu wywoła lepszy wypadek żniw; lecz cóż z tego? produktu sprzeda, a ziemi nic nie wróci.

Pytanie, jak długo można iść tą drogą?

Odpowiedź nie trudna, ziemia dla wydania należytych zbiorów potrzebująca nawozu, przy pierwszym nieurodzaju, pokryje się chwastami, które potem i najtroskliwsza uprawa nie wyniszczy. Zachwaszczenie każdego roku zwiększać się będzie, a przy nieszczęśliwym roku i niesprzyjającym powietrzu, nieurodzaje na gruntach wyczerpanych i zachwaszczonych stósunkowo zawsze wypadną gorsze, jak na gruntach w nawóz zamoczonych.

Dochody nie wystarczą na pokrycie dzierżawy, suma uzbierana początkowo, przez rabujące gospodarstwo, wymykać się będzie z rąk co raz większym strumieniem i wkrótce skończy się na ruinie dzierżawcy.

Straty, jakie poniesie dziedzic wskutek takiego gospodarstwa, nie mówiąc już o takich, które tutaj uwzględnione być nie mogą, reprezentuje suma wydatków poniesionych na przywrócenie wypłodności ziemi. Bardzo być może, że się okaże koniecznem przedewszystkiem powrócić ziemi tę ilość pokarmów, które jej w sprzedanych ziemio-płodach odjęte zostały; lecz nie można twierdzić na pewno, że to będzie koniecznem w każdym razie. Lecz jeśli się to okazało potrzebnem, zrobiwszy to, gospodarstwo jeszcze do pory doprowadzonym nie zostanie; aby bowiem grunta zaniedbane doprowadzić nazad do kultury, na to potrzeba długoletniej pracy, zwłaszcza jeśli fizyczne

przymioty gruntów są tego rodzaju, że z czasu do czasu koniecznie wymagają nawożenia obornikiem. Obornika, zwłaszcza większej ilości, drogą kupna nabyć niemożna, gospodarstwo musi go samo wyprodukować, aby to jednakże mogło mieć miejsce, należy dokompletować inwentarze żywe, lub je, jeśli się wyrodziły, zaprowadzić nowy zwierzęstan.

Bez kupna paszy, zwłaszcza w pierwszy roku, także się nie obejdzie, nawet przyjdzie kupić i słomy, aby ilość obornika pomnożyć, co w takich okolicznościach jest rzeczą o małej wagi; tymczasem urodzaje na polach zawsze wypadają nieszczególne i to trwa długo, póty, dopóki wszystkie pola nawozem zwierzęcym dobrze wynawożone nie zostaną.

Wiadomo, co to kłopotu i co kosztów jest mieć, należy, aby gospodarstwo zacofane nie zażądać doprowadzić do pory.

Szkody z takiego stanu dziedzica dotyczące, mniej polegają na tem, że w polu zmniejszył się zapas pokarmów roślinnych, gdyż niedostatkowi temu wkrótkim czasem możnaby zaradzić przez wyłożenie pewnej ilości gotówki, ale na tem, że jednocześnie zjawiał się cały szereg innych warunków, które zmniejszają płodność ziemi, które nie da się usunąć przez wydatek pieniężny, tylko przez długoletnią i mozolną pracę.

Pytamy jednakże, czy przez zobowiązanie dzierżawcy do utrzymania jednakowego zapasu pokarmów roślinnych w ziemi, dziedzic przeciw takiemu klęskom dostatecznie zostanie zabezpieczony?...

Że do pewnego stopnia zabezpieczony będzie, nieulega wątpliwości, lecz aby mógł być całkiem zabezpieczony, winien być wpięrow upewnionym, że wyplodność jego gruntów jest zawisłą wyłącznie tylko od *zapasów pokarmów roślinnych*; lecz jeśli do utrzymania pełnej wyplodności jego pól, koniecznie dbać jeszcze należy o nadanie ziemi pewnych *fizycznych przymiotów*, które także leżą w rękach dzierżawcy i tylko przez użycie nawozu stażennego osiągnąć się dadzą, to warunek powyższy nie będzie dostateczną rękojmią.

Do dziś nie jest jeszcze rozstrzygniętem pytanie, w jakich warunkach i na jakich gruntach korzystnem by było zastąpić nawóz stażenny nawozami sztucznymi. A dopóki to pytanie nie będzie należycie wyjaśnione, to obowiązek utrzymania jednakowych zapasów odżywnych w ziemi, zabezpieczy dziedzica tylko warunkowo o tyle, o ile prócz tego zabezpieczy on produkcję obornika od zmniejszenia. Tę gwarancję zyska w części przez *zakaz sprzedaży paszy, słomy i nawozu*.

Należy dodać, że i ten zakaz niedaje zupełnej rękojmi dziedzicowi utrzymania w należytem rozwoju produkcji nawozu, jeśli majątek nie ma odpowiedniej ilości łąk a dzierżawca nie jest zobowiązany do uprawy roślin pastewnych na gruntach ornych.

Z obrębu gospodarstwa wychodzi corocznie ta ilość części odżywnych roślin, która zostaje sprzedaną w postaci produktów zwierzęcych lub surowych ziemiopłodów. Zachodzi pytanie, czy należy dzierżawcę zobowiązać do zwrotu tych pokarmów w postaci sztucznych nawozów lub paszy?...

Jak wiadomo do pokarmów roślinnych, które w większych ilościach wychodzą z obrębu gospodarstwa policzyć należy: azot, węgiel i kwas fosforowy. Potaż wówczas tylko, gdy gospodarstwo nie ma łąk a sprzedaje buraki lub kartofle.

Wyjaśniliśmy już wyżej, że *węgla* dostateczną ilość dostarcza przyroda; *azotu*, jeśli głównym nawozem jest obornik, dokupować także byłoby zbyt; *potażu*, jeśli pozostałości fabryczne z buraków i kartofli wracają nazad do gospodarstwa a łąk jest podstatkiem, ziemia również nie potrzebuje; pozostaje więc nam jedynie *kwas fosforowy*, którego bezwarunkowo dokupić należy, tem bardziej jeśli pomyślimy, że przez sprzedaż zboża od niepamiętnych czasów wywożono go z gospodarstwa.

Z tego punktu zapatrując się na przedmiot, który mamy przed sobą, przychodzimy do wniosku, że kwas fosforowy jest jednym z tych nawozów, na którym większości naszych gruntów zbywa i jego dodatek koniecznym się okazuje. Nie jest rzeczą trudną obliczyć, stósownie do obszaru majątku i wysokości plonu, jaką ilość kwasu fosforowego corocznie dokupić należy.

Rezultat naszych badań jest zatem następujący:

Ze dostarczenie autentycznego dowodu o niezmiennym zapasie pokarmów w pojedynczych polach, przedstawia nieprzezycięzone trudności; że jesliby nawet taki dowód został przedstawionym, jeszczeby nie był rękojmią dla dziedzica, gdyż wypłodność ziemi nie jest zawisłą tylko od samego zapasu

pokarmów w ziemi; że dla większości naszych gospodarstw nawożenie obornikiem jest nieodzowne; że zakaz wywożenia paszy i nawozu jest koniecznym; że obliczenie wywozu i przywozu pokarmów roślinnych konieczności tego zakazu w niczem nie osłabiają; że zatem i samo obliczenie jest zbytecznym, oprócz kwasu fosforowego, którego pewną ilość corocznie dzierżawca winien być obowiązany dostarczyć. Jesliby jednakże okazało się, że leży w interesie dzierżawcy pewną ilość słomy i siana sprzedać corocznie, to można na to się zgodzić z warunkiem, że za sprzedaną paszę wzięte pieniądze zostaną obrócone na kupno nawozów lub innej paszy. Taka bowiem manipulacja w niczem uszczerbku gospodarstwu przynieść nie może.

Prócz powyższych gwarancji, znajdujemy jeszcze zakaz niezmnieszenia stanu inwentarza żywego. Zakaz ten da się usprawiedliwić, lecz aby zasłonić dzierżawcę od dowolności, należy ilość inwentarza żywego kontraktem określić nie na sztuki a na żywą wagę.

W ostatnich czasach, w gospodarstwie widzimy zwrot do rozszerzenia hodowli zwierząt; zwrot ten aczkolwiek nie powszechny, widocznym jest w wszystkich gospodarstwach racjonalniejszych. Zobowiązanie więc dzierżawcy, nie należy uważać za ścieśnienie ze strony dziedzica, ale za zwrot w właściwym kierunku. Wreszcie względ, że dzierżawca przy oddaniu dzierżawy i inwentarz żywy winien w komplecie odsprzedać swemu następcy, robi koniecznym bliższe określenie tego przedmiotu.

3) Szczególne prawa dziedzica.

1. *Rewizja.* Warunek, mocą którego dziedzic ma prawo każdego czasu dopełnić rewizji w majątku, nie potrzebuje komentarzy; dziedzic winien mieć możność przekonania się w każdej chwili, czy dzierżawca kontraktem przyjęte zobowiązania dopełnia lub nie.

2. *Zatrzymanie kaucji.* Wypadki, w których dziedzic ma prawo zatrzymać kaucję dzierżawcy, niedadzą się ściśle wymienić. Aby jednak dzierżawcę zasłonić od dowolności dziedzica, należy zastrzedz mu prawo rekursu do sądu polubownego.

3. *Wypowiedzenie dzierżawy.* Wypowiedzenie dzierżawy z skutkiem natychmiastowej eksmisji, lub po upływie pewnego terminu kodeks Napoleona dopuszcza:

a) gdy dzierżawca w majątku nietrzyma dostatecznego inwentarza żywego i martwego,

b) gdy uprawy zaniedbuje, lub złym jest gospodarzem domu,

c) gdy przedmiotu wydzierżawionego nadużywa,

d) gdy nie dotrzymuje warunków kontraktu, wskutek czego dziedzic narażony bywa na straty.

W kontraktach prawo wypowiedzenia dzierżawy przez dziedzica bywa obazerniej stosowane jak prawo przewiduje. Kontrakt hr. Krasieńskich wypowiada dzierżawę za niedotrzymanie art. 5, 6, 7, 8, 9 i 10, a mianowicie:

- 1) za nieopłacenie raty dzierżawnej w 16 dni po terminie następuje eksmisja (art. 5),
- 2) za zaleganie w podatkach lub składkach asekuracyjnych (art. 6),
- 3) za niedotrzymanie zobowiązań dotyczących budowli (art. 7),
- 4) za zmianę systemu gospodarstwa bez zezwolenia dziedzica (art. 9),
- 5) za poddzierżawienie gruntów lub oddawanie zagonów za najem (art. 10).

Kontrakt litewski W. Umiastowskiego określa aż 12 wypadków, w których wypowiedzenie dzierżawy nastąpić może.

Że dziedzicowi musi służyć prawo wypowiedzenia dzierżawy we wszystkich wypadkach, w których dalsze trwanie dzierżawy przyprawić go może o straty, nie da się zaprzeczyć; lecz nie wszyscy się ugodzą, aby go używać jako *środku zmuszającego* dzierżawcę do spełnienia pewnych zobowiązań. Zastanowiwszy się jednak, że dziedzic, prócz sztrafu, nie ma innego sposobu zmuszenia dzierżawcy do spełnienia przyjętych zobowiązań, że unikanie procesu leży w interesie stron obydwóch, przyznać musimy, że wypowiedzenie dzierżawy użyte jako środek przymusowy da się usprawiedliwić. Życzyłoby się jednak należało w interesie stron obydwóch, aby w wypadkach wątpliwych czy działanie dzierżawcy sprzeciwia się istotnie duchowi kontraktu, aby w takich mówię wypadkach, rozstrzygał sąd polubowny.

4. *Sztrafy.* Są kontrakty, w które każdy artykuł określający zobowiązania dzierżawcy, kończy się oznaczeniem sztrafu za niespełnione zobowiązanie. Jest to ostrożność dająca

PROJEKT KONTRAKTU DZIERŻAWNEGO.

Między N. N. dziedzicem z jednej a N. N. dzierżawcą z drugiej strony, zawartym został o wydzierżawienie majątku N., położonego w Gubernii, Powiecie, Gminie, następujący kontrakt dzierżawny:

Część I. Warunki ogólne.

A. PRZEDMIOT DZIERŻAWY.

Art. 1.

Z części składowych majątku N. opisanego w Inwentarzu podawczym A. następujące oddają się do użytku dzierżawcy, a mianowicie:

I. Przez wydzierżawienie:

1. Zabudowania gospodarcze i mieszkalne opisane w inwentarzu podawczym pod A. I. N. 1.

2. Następujące grunta: (Inwentarz podawczy A. I. N. 2).

a) Ogrodów.....	8 m.	20 pr. kw.
b) Ziemi ornej.....	948 m.	16 pr. kw.
c) Łąk.....	80 m.	20 pr. kw.
d) Pastwisk.....	300 m.	
e) Dróg.....		175 pr. kw.
f) Wód.....		24 pr. kw.

Razem 1,336 m. 255 pr. kw.

3. Urządzenia w polu (inwentarz podawczy A. I. N. 4).

4. Urządzenia w ogrodzie (inwent. podaw. A. I. N. 5).

5. Urządzenia w podwórzu (inwent. podaw. A. I. N. 6).

6. Uprawnienia (inwentarz podawczy A. V. Nra 1, 2, 3, 4).

II. Przez odstąpienie:

1. Drzewa owocowe oszacowane na rs. 1521 kop. 10. (inwentarz podawczy A. I. N. 3).

Części składowe majątku
oddane dzierżawcy do użytku.

2. Pertinencje nieruchomości części majątku (inw. pod. A. IV).

III. Przez sprzedaż:

Dzierżawca winien kupić od swego poprzednika, znajdujące się na 1 Lipca 18 . . inwentarze żywe i martwe, a także zapasy w ziarnie i wiktuałach, opisane w inwentarzu podawczym A. II N. 2a i N. 2b; dalej inwentarz polowy i uprawę ogrodu (inwen. pod. A. III N. 1 i N. 2).

IV. Bezpłatnie.

Znajdujące się na gruncie w d. 1 Lipca 18 . . roku zapasy paszy, jak słomy, siana etc. oraz nawozu, których ilość jest opisana w inwentarzu podawczym A. II. N. 2 b, c, d, oddaje się dzierżawcy bezpłatnie.

Art. 2.

Dzierżawca przyjmuje na siebie podatki ciążące na majątku a opisane w inwentarzu podawczym A. VI. Podatki niestałe (inw. pod. A. VI, N. 4), tylko do wysokości przeciętno rocznie rs. 300.

Art. 3.

Wszystkie części majątku, wyraźnie dzierżawcy do użytku niepozostawione, rezerwują się dla właściciela, a mianowicie:

1. Część domu mieszkalnego oraz przejście do przestrzeni zarezerwowanej.
2. Lasy. (Inw. pod. A. I, N. 2 E i III, N. 3).
3. Sadzonki drzew dzikich. (Inw. pod. A. III, N. 3).
4. Łomy kamienne. (Inw. pod. A. I, N. 2, F).
5. Wspólne używanie studni. (Inw. pod. A. I, N. 6).

Art. 4.

Następnym zmianom terytorjalnem w ciągu trwania dzierżawy zajść mogącym, przewidzianem i opisanem w części drugiej art. 21, dzierżawca poddaje się:

1. Zmniejszeniu przestrzeni dzierżawionej w skutek wywłaszczenia.
2. Zmianom terytorjalnem w skutek separacji.
3. Zwiększeniu lub zmniejszeniu przestrzeni w skutek kupna, sprzedaży lub zamiany dopełnionej przez dziedzica.

Przyjęcie podatków na majątku ciążących.

Części majątku zarezerwowane.

Zmiany terytorjalne w ciągu dzierżawy.

4. Zmniejszeniu sadu owocowego na żądanie dziedzica.

B. POCZĄTEK I KONIEC DZIERŻAWY.

Art. 5.

Dzierżawa rozpoczyna się od 1 Lipca 18 . . i trwa lat dwanaście, to jest do dnia 1 Lipca 18 . . r.

Art. 6.

1. Wypowiedzenie niniejszej dzierżawy bądź ze strony dziedzica, bądź dzierżawcy, może tylko mieć miejsce w tych wypadkach, które w niniejszym kontrakcie wyraźnie określone zostały.

2. *Sprzedaż majątku* rozwiązuje niniejszą umowę tylko w tym wypadku, gdy dziedzic, na 6 miesięcy przed ukończonym bieżącym rokiem dzierżawnym, dzierżawcę piśmiennie o sprzedaży zawiadomi i zarazem temuż za każdy rok niedotrzymanej umowy do ostatecznego terminu dzierżawy po rs. 000 zapłaci.

W środku roku ekonomicznego kontrakt rozwiązany być nie może.

3) *Śmierć dziedzica* nie rozwiązuje umowy. Jeśli dzierżawca umrze, to winni jego spadkobiercy:

a) albo dowieść, że jeden z nich posiada dostateczne kwalifikacje do zadosyćczynienia zobowiązaniom, które niniejsza umowa na dzierżawcę wkłada; jeśli taki dowód złożonym zostanie, rzeczony spadkobierca wchodzi w prawa dzierżawne swego antecessora,

b) albo przyjąć administratora, którego wybór powinien potwierdzić dziedzic. W tym wypadku za zobowiązania niniejszym kontraktem przyjęte, solidarnie odpowiadają wszyscy spadkobiercy.

c) albo dzierżawę odstąpić innemu dzierżawcy przez dziedzica potwierdzonemu.

Jeśli w ciągu 5-u miesięcy po śmierci dzierżawcy, spadkobiercy jego z praw w tym artykule opisanych nie skorzystają, umowa uważa się za rozwiązaną w końcu tego roku dzierżawnego.

Art. 7.

Przedłużenie niniejszej umowy po za termin 1-go Lipca 18 . . bez wyraźnego piśmiennego porozumienia się stron, nie może mieć miejsca i w razie, gdyby dzierżawca, po upływie całkowitego terminu dzierżawnego, z jakiegokolwiek przyczyny pozostawał w faktycznym

Parjol
dzierżawny.

Skrośenia terminu
dzierżawnego.

Śmierć kontrahen-
tów.

Przedłużenie termi-
nu dzierżawy.

posiadaniu dzierżawionego majątku lub jakiegokolwiek bądź jego części,—to przez to nie powstaje dla właściciela żadne nowe zobowiązanie względem dzierżawcy ¹⁾.

C. CZYNSZ DZIERŻAWNY.

Art. 8.

Roczny czynsz dzierżawny wynosi rs. wyrażnie rs. Czynsz ten dzierżawca płacić obowiązany prenumerando w czterech równych ratach, t. j. dnia 1 Lipca, 1 Października, 1 Stycznia i 1 Kwietnia każdego roku dzierżawnego, na jego koszt i odpowiedzialność po rs. do rąk dziedzica i za jego pokwitowaniem.

Jeśli na mocy niniejszej umowy, wypadnie z rachunków zmniejszenie lub zwiększenie płaty dzierżawnej, to zmiany te, obliczać się będą tylko w końcu roku ekonomicznego, t. j. na 1 Lipca. Zatem raty październikowe, styczniowe i kwietniowe przez cały czas trwania dzierżawy pozostają niezmiennie.

Art. 9.

Zmniejszenie czynszu dzierżawnego, w razie wypadków nieszczęśliwych, nigdy miejsca mieć nie może.

Ozjęć II. Warunki dotyczące wzajemnych praw i zobowiązań kontrahentów w czasie trwania dzierżawy.

A. DOTYCZĄCE PRZEDMIOTÓW WYDZIERŻAWIONYCH.

Art. 10.

Dzierżawca ma prawo użytkować z przedmiotów wydzierżawionych tylko w tych celach, do których z natury swej są przeznaczone; strzedz przeciw uszkodzeniom ich substancji, każdą zaś szkodę z nadużycia wynikłą zobowiązuje się wynagrodzić.

¹⁾ Czy to śmierć dziedzica, przypadająca jednocześnie z upływem terminu dzierżawy, czy też inne jakieś nieprzewidziane wypadki, mogą spowodować, że dzierżawca będzie pozostawał po upływie terminu w *spokojnem posiadaniu* majątku, a to pociąga w myśl Art. 1738 nowe zobowiązanie z mocy umowy niepisanej.

Czynsz dzierżawczy i termin płatności.

Zmniejszenie czynszu dzierżawnego.

Ogólne prawa i obowiązki dzierżawcy.

Art. 11.

Dzierżawca wszelkie reperacje budowli, opisanych w inwentarzu podawczym A. I. N. 1 z ich przynależnościami (o ile takowe w inwentarzu podawczym nie zostały opisane jako oddzielne budowle lub też jeśli nie są podciągnięte pod kategorię inwentarza żelaznego) zobowiązuje się przeprowadzić swoim kosztem, z wyjątkiem tylko reperacji uszkodzeń, powstałych wskutek pożaru (patrz Art. 22).

Dziedzic waruje sobie prawo, na początku każdego roku ekonomicznego, dopełnić rewizji budowli i oznaczyć, jakie reperacje w ciągu bieżącego roku ekonomicznego dopełnione być mają. Jeśli jednakże z tego prawa nie zrobi użytku, dzierżawca mocen jest przeprowadzić je według swego uznania.

Dzierżawca obowiązany jest na utrzymanie budowli zrozchodować z własnych funduszków, przecięciowo rocznie *minimum* 240 rs., czyli przez lat 12 rs. 2,880.

Prócz tego, obowiązany jest dostarczyć bezpłatnie podwód dla sprowadzenia materiałów budowlanych w promieniu 3-milowym, a także dostarczyć bezpłatnie słomy i innych materiałów na gruncie znajdujących się, o ile takowe z dóbr wzięte być mogą bez zmniejszenia wartości ziemi uprawnej. Wydatki gotówką przy zwózce materiału lub przy jego wydobywaniu poniesione, idą na rachunek budowli. Z materiałów starych i pozostałych od budowli, odciąga się od kosztów reperacji z r. bież. tylko wartość drzewa. Starą słomę i gruz z budowli otrzymuje dzierżawca bezpłatnie. Inne stare materiały jeszcze do użytku budowlanego zdadne, pozostają dzierżawcy do dalszego rozporządzenia.

Wydatki na zbytłowne reperacje budowli, jak tapetowanie, malowanie etc., które nie należą do koniecznych potrzeb gospodarczych, tylko mogą być przedsiębrane za szczególnem pozwoleniem dziedzica.

Wydatki na bielienie, wycieranie kominów, oszklenie okien, zastąpienie zgubionych kluczy, policzą się do kosztów utrzymania budowli.

Jeśli się okaże przy ekspiracji kontraktu, że suma *minimum* 2,880 rs. przekroczoną została, lecz nie przeszła sumy 3,600 rs. *maksimum*, to przewyżkę otrzyma dzierżawca wypłaconą gotówką w połowie.

Jeśli wydatki przekroczyły sumę maksimum 3,600 rs., to przewyżkę nad tę sumę dziedzic zwróci dzierżawcy w całości, obliczając w sposób następujący:

1. *Półowę różnicy między minimum i maksimum*
 czyli:
$$\frac{3600 - 2800}{2} = \frac{790}{2} = 360 \text{ rs.}$$

2. *Całą sumę, przenoszącą maksimum.*

Jeśli w ciągu jednego roku, wskutek obszernych reparacji, wydatki będą tak znaczne, że przeniosą sumę roczną maksimum o rs. 100, to za rok ten, nastąpi obrachunek i jego uregulowanie w końcu roku ekonomicznego dnia 1 Lipca. Jeśli zaś nie, to rachunek trzyma się otwarty aż do ukończenia dzierżawy, przy expiracji której, rachunek z budowli, według zasad powyższych, ostatecznie się reguluje.

Najdalej do 15-go Lipca każdego roku, dzierżawca rachunek budowli winien przedstawić dziedzicowi do konfrontacji i podpisu, że przeciw niemu nie ma do nadmienienia.

Jeśli dziedzic, po przyjęciu rachunku w ciągu ośmiu tygodni żadnych piśmiennych uwag i żądań dzierżawcy nie zajawi, milczenie to oznacza, że rachunek został przyjęty.

Jeśliby rachunek w końcu dzierżawy okazał, że dzierżawca na reperacje wydał mniej jak suma minimum oznacza, to resztę obowiązany dziedzicowi wypłacić gotówką.

Art. 12.

Dzierżawca ma prawo o tyle przedsiębrać stawianie nowych budynków, przebudowanie lub zmienienie urządzenia w starych, o ile niniejsza umowa na to pozwoli.

Dowolnych zmian w budowlach stanowczo dzierżawcy przeprowadzać nie wolno; jeśliby jednakże takowe dopełnił, to jest obowiązany na każde żądanie dziedzica swoim kosztem przyprowadzić ich do dawnego stanu.

Jeśli budynki ulegną zniszczeniu wskutek nieszczęśliwych wypadków, w takim razie postąpieniem być ma według Art. 22 niniejszego kontraktu.

Na wypadek, gdy budowla przez reperację nie może być dalej podtrzymana, o czem jednakże rozstrzyga

budowniczy przez dziedzica wydelegowany, to przebudowanie według planu dziedzica i jego kosztem nastąpi.

Przytem jednakże dzierżawca obowiązany będzie:

1. Dostarczyć podwód bezpłatnie w okres trzymiłowy.
2. Dostarczyć bezpłatnie potrzebnej słomy.
3. Dostarczyć bezpłatnie materiałów znajdujących się na gruncie, których wydobycie jednakże nie zmniejszy obszaru ziemi uprawnej.
4. Dostarczyć bezpłatnie, w bliskości mającego stawać się budynku, potrzebne miejsce do składania materiałów.

5. Wreszcie dzierżawca zrzeka się wszelkich pretensji za szkody lub niedogodności wyniknąć mogące wskutek postawienia nowego budynku.

Z starego budynku dzierżawca zabiera bezpłatnie starą słomę i gruz zdatny na nawóz. Potrzebne podwody do uprzątnienia wiorów i t. p. odpadków z budowli dzierżawca także dostarczy bezpłatnie.

Czas, w przeciągu którego budowla ukończoną być powinna, po zatwierdzeniu planu przez dziedzica, oznacza dzierżawca. Dziedzicowi przeciw służy prawo od 1 Grudnia do 1 Kwietnia roboty budowli zawiesić.

Na przypadek, gdyby wskutek powiększenia przestrzeni majątku, okazała się potrzeba stawiania nowych budowli, lub przerobienia już istniejących, w takim wyjątkowym razie strony stanowią:

1. Za słomę potrzebną według anszlęgu a dostarczoną przez dzierżawcę, dziedzic płaci po 25 kop. za centnar.

2. Dzierżawca zobowiązuje się, od daty wzięcia w użytek postawionej budowli, płacić dziedzicowi 5% od wyłożonego kapitału.

Stawianie budowli nowych lub przebudowanie starych przez dzierżawcę przedsięwzięte w interesie gospodarstwa, dozwala się tylko za przyzwoleniem dziedzica i to na własny koszt dzierżawcy.

Przed rozpoczęciem jednak budowli, strony winny oznaczyć ilość lat, w których koszt budowli ma się zamortyzować, w końcu zaś dzierżawy dziedzic część kapitału niezamortyzowanego dzierżawcy zwróci. Amortyzacja rozpocznie się od 1 Lipca roku ukończenia budowli.

Art. 11-ty, dotyczący reperacji budowli, stosuje się także do budowli nowych, jeśli suma ustanowiona nie zostanie zmienioną.

Art. 13.

Dzierżawca z wydzierżawionych gruntów ma prawo ciągnąć użytek tylko w celach, do jakich z swej natury są przeznaczone i to w sposób nie zmniejszający ich wydajności.

Ogrody, pola, łąki i pastwiska obowiązany jest doprowadzić do kultury i w takim stanie utrzymywać; granice pól w stanie widnym zachować, zaginione słupy lub kopce graniczne odnowić; zamienianie łąk lub pastwisk na pole orne nie pozwala się; drogi w porządku utrzymywać.

Art. 14.

1. Wszystkie zakłady w polu, ogrodzie i podwórzu dzierżawca obowiązany utrzymywać w dobrym stanie, a gdy potrzeba wymagać będzie, na swój koszt odnowić. Wyjątki, zwalniające od tego obowiązku, kontrakt niniejszy określa.

2. Znajdujące się dreny, dzierżawca obowiązany utrzymać w działalności. Jeśli jednakże bez winy dzierżawcy linje drenowe większemu ulegną zepsuciu i tem samem znaczniejszych nakładów na reperacje wymagać będą, dziedzic w końcu roku ekonomicznego zwróci dzierżawcy koszta o tyle, o ile takowe przekroczą 3% od kapitału wyłożonego na drenowanie.

Od sumy jednakże wypłaconej przez dziedzica, jako zwrot za reperacje dren, dzierżawca od chwili otrzymania pieniędzy, płacić będzie dziedzicowi 5% rocznie.

3. Nowego drenowania nie wolno dzierżawcy przeprowadzać bez pozwolenia dziedzica. Wrazie zgody się stron obydwóch na przeprowadzenie nowego drenowania, dziedzic ponosi wszelkie wydatki gotówką, dzierżawca dostarcza bezpłatnie potrzebnych podwód i zobowiązuje się od dnia, gdy drenowanie ukończone zostanie, płacić dziedzicowi od kosztów przez niego wyłożonych 10% w stosunku rocznym; (w czem liczy się 5% czynszu i 5% amortyzacji).

Co dotyczy kosztów utrzymania nowych dren, służą też same przepisy, jakie wyżej oznaczone zostały dla dren dawnych, t. j. że dzierżawca obowiązany wydać rocznie na utrzymanie dren w porządku z swych funduszów maximum 3% od kapitału nakładowego.

Grunta i ich użytko-
wanie.

Zakłady w polu,
ogrodzie i podwórzu.

Zakładanie dren nowych.

4. Bicie nowych rowów otwartych może mieć miejsce tylko za pozwoleniem dziedzica; jeśliby dzierżawca pokopał takowe, to obowiązany jest na żądanie dziedzica zasypać je swoim kosztem.

Bicie rowów.

5. Przeprowadzenie irygacji także wymaga pozwolenia dziedzica, gdy jednak takowe nastąpi, w takim razie dziedzic ponosi wszelkie koszty gotówką, dzierżawca dostarcza bezpłatnie potrzebnych podwód i płacić będzie 10% od kapitału przez dziedzica wyłożonego. Utrzymanie w dalszym ciągu ciąży na dzierżawcy.

Irygacje.

6. Tamy dzierżawca obowiązany utrzymać w dobrym stanie i w tej wysokości, aby woda łąk nie zalewała. Koszta utrzymania szluz dziedzic, w końcu każdego roku ekonomicznego, zwróci dzierżawcy. Za każde zepsucie szluzu, wynikłe z niedozoru dzierżawcy, tenże jest odpowiedzialny. Jeśliby się okazała potrzeba sypać nową tamę, dla zabezpieczenia od wylewu, o czem dzierżawca winien wcześniej zawiadomić dziedzica, to roboty przeprowadzają się całkiem kosztem dziedzica.

Tamy.

7. Na utrzymanie w porządku znajdujących się bram, furtek, ogrodzeń i t. p., dzierżawca winien użyć rocznie przecięciowo co najmniej 25 rs. Gdy przy obrachunku ogólnym w końcu dzierżawy okaże się, że dzierżawca powyższej sumy nie użył, to resztę obowiązany dziedzicowi zwrócić gotówką. Rachunki roczne winny być łącznie z rachunkiem budowli przedstawione do zatwierdzenia dziedzicowi.

Bramy, furtki, ogrodzenia.

8. Za nowe nakłady i melioracje, niniejszą umową nieprzewidziane a przeprowadzone przez dzierżawcę, bez poprzedniego zezwolenia dziedzica, dzierżawca do wynagrodzenia nie tylko nie może rościć pretensji, ale przeciwnie, gdy znawcy osądzą, że przeprowadzona zmiana nie może być uważaną jako ulepszenie majątku, dziedzic ma prawo żądać od dzierżawcy przywrócenia dawnego stanu i ewentualnie wynagrodzenia wszelkich szkód ztąd wynikłych.

Inne nakłady i melioracje.

Za melioracje przeprowadzone za piśmiennem pozwoleniem dziedzica, służy ta zasada, że jeśli melioracja opłaci się w ciągu perjodu dzierżawnego, koszt ponosi dzierżawca, jeśli przeciwnie, melioracja trwale podnosi wartość majątku i powoli się amortyzuje, w takim razie nakład ponosi dziedzic, dzierżawca zaś płaci 5% od nakładu oraz % amortyzacyjny, którego wysokość oznaczoną zostanie za wspólną zgodą w każdym pojedyńczym wypadku.

Art. 15.

Uprawnienia.

Uprawnienia (np. prawo paśania, wrębu etc., osep, dochody gotowego grosza) majątkowi służące, dzierżawca powinien podtrzymywać i eksploatować w całej rozciągłości, obznajmić się z nimi dokładnie, o każdym ścieśnieniu natychmiast, pod odpowiedzialnością, dziedzica powiadomić. Koszta utrzymania uprawnień ponosi dziedzic, oraz decyduje w razie ścieśnień, czy wytoczyć i kiedy wytoczyć proces.

B. DOTYCZĄCE INWENTARZA ŻELAZNEGO.

Art. 16.

Stan drzew owocowych.

Pozostawione dzierżawcy jako inwentarz żelazny drzewa owocowe, opisane w inwentarzu podawczym pod lit. A, N. 3, wartości 1,521 rs. 30 kop. obowiązany tenże konserwować i przechować w tej samej liczbie, gatunku i dobroci; drzewa zaś chore lub uszkodzone zastąpić nowemi.

Zużytkowanie drzew niezdatnych pozostawia się do woli dzierżawcy. Dzierżawca ma prawo owoce w sadzie wydzierżawiać. Zakładanie nowego sadu owocowego na gruntach dotąd pod sad nie zajętych, dzierżawcy nie dozwala się bez poprzedniego zgodynia się na to dziedzica.

Art. 17.

Pertynencje dające się odłączyć od inwentarzy nieruchomości.

Pertynencje, dające się odłączyć od inwentarza nieruchomości, pozostawione dzierżawcy jako inwentarz żelazny a opisane w inwentarzu podawczym pod Lit. A. N. IV, obowiązany tenże utrzymać i oddać przy expiracji kontraktu minimum w tej samej wartości, w jakiej oddane mu zostały. Dzierżawcy dozwala się przedmioty te w ciągu dzierżawy zastąpić innemi, służącemi do tegoż samego celu; wartość ich jednak minimum musi być taż sama, jak była dawnych.

C. DOTYCZĄCE PRZEDMIOTÓW KUPNYCH.

Art. 18.

Inwentarze żywe i martwe.

Inwentarze gospodarcze, nabyte przez dzierżawcę drogą kupna, winien tenże utrzymywać w stanie normalnym; dzierżawca obowiązany utrzymywać w mająt

ku, stosownie do potrzeby i odpowiednio wymaganiom gospodarczym, odpowiedni zapas inwentarzy żywych i martwych.

D. DOTYCZĄCE PRZEJĘTYCH CIĘŻARÓW I PODATKÓW.

Art. 19.

Stosownie do Art. 2 niniejszej umowy, przejęte przez dzierżawcę podatki tak stałe jak niestałe winien tenże w właściwym czasie i w miejsca przez władze oznaczone wnosić.

Do 15-go Lipca każdego roku dziedzic winien uregulować rachunek podatków niestałych na tej samej zasadzie jak rachunek budowli. (Art. 11).

Jeśli się okaże przy expiracji kontraktu, że dzierżawca na podatki niestałe wydał więcej rocznie przecięciowo jak rs. 300 (patrz Art. 2), to przewyżkę dziedzic dzierżawcy zwróci gotówką.

Wszelkie ciężary i podatki osobiste na dzierżawę lub jego własnym majątku ciężące, dzierżawca sam ponosi.

E. DOTYCZĄCE CZĘŚCI MAJĄTKU ZAREZERWOWANYCH.

Art. 20.

Dzierżawca w nieobecności dziedzica obejmuje nadzór nad lasami i obowiązany jest, ze względu na zagospodarowanie lasów, ściśle trzymać się instrukcji przez dziedzica danej; nadto obowiązany każdego roku do 15-go Lipca złożyć dziedzicowi rachunki. Za pracę otrzymuje 5% wynagrodzenia od czystego dochodu. Za furmanki i podwozy, których jednakże dziedzic w czasie uprawy pól i żniwa wymagać nie może, dzierżawca otrzymuje za każdego konia dziennie łącznie z furmanem 50 kop.

F. DOTYCZĄCE ZMIAN TERYTORJALNYCH.

Art. 21.

1. Jeśli przez władzę część gruntów w dzierżawę oddanych, zostanie wywłaszczoną, dzierżawca otrzyma jako wynagrodzenie:

Część II.

Podatki stałe i niestałe,
oraz ich obrachunek.

Nadzór nad częściami majątku zarezerwowanymi.

1. Wywłaszczenie.

a) Od sumy za grunt zapłaconej tę część, która przypadnie jako wynagrodzenie za nawóz, uprawę, posiew a ewentualnie i ziemiopłody na pniu stojące;

b) od reszty sumy 4⁰/₀ rocznie, które liczyć mu się będą od 1-go Lipca roku ostatnich żniw przez dzierżawcę dopelnionych. Sumę wypadłą z obliczenia procentów, dzierżawca odbierać będzie każdego roku na 1-go Lipca przy płaceniu raty dzierżawnej.

Dzierżawca godzi się i uważa za pełne wynagrodzenie za nawóz, z którego jedno żniwo tylko zebrano 12 rs. z morgi, za ziemiopłody długotrwałe (koniczynę etc.) 6 rs. z morgi: innych pretensyj zrzeka się.

2. Na wypadek separacji, strony obiedwie przy zawieraniu kontraktu, zmiany z tego powodu zaszłe, akceptują i na takowe się godzą. Dzierżawca zrzeka się za zmiany terytorjalne z tego powodu wynikłe, wszelkich pretensji do wynagrodzenia; służy mu jednak prawo, gdy już separacja ukończoną zostanie, w następnym roku na 1-go Lipca dzierżawy się rzec. Dzień ukończenia separacji uważa się ten, w którym na nowo podzielone grunta, w posiadanie i użytek objęte zostały. Zrzeczenie się dzierżawy wówczas tylko ma znaczenie prawne, gdy najmniej na 6 miesięcy przed 1-m Lipca dzierżawca zrzeczenie się piśmiennie zajawi.

3. Grunta dokupione przez dziedzica, dzierżawca obowiązany jest przyłączyć do dzierżawy wówczas tylko, gdy grunta bezpośrednio stykają się z majątkiem i nie większą zajmują przestrzeń jak $\frac{1}{10}$ majątku całego.

Jako czynsz dzierżawny, dzierżawca płaci 4⁰/₀ rocznie od sumy kupna, odtrącając od tejsze wartość inwentarza polowego, który winien przy expiracji kontraktu zwrócić w tejsze ilości, gatunku i dobroci. Dzierżawca liczyć się będzie od dnia wzięcia w posiadanie dokupionych gruntów.

Dziedzic jest w prawie z gruntów wydzierżawionych wycofać z dzierżawcy 10 morgów; jeśli takowe zostaną sprzedane, dzierżawca otrzyma wynagrodzenia 4⁰/₀ od sumy sprzedażnej. Jeśli wycofane grunta użyte zostaną do innych celów, a jeśli strony nie będą mogły dobrowolnie się ułożyć o wynagrodzenie, wówczas wybiorą od siebie dwóch znawców i ci sumę wynagrodzenia oznaczą. Koszta z tego powodu wynikłe, strony ponoszą wspólnie.

2. Separacja.

3. Sprzedaż, dokupno lub zamiana części terytorjalnych.

auł) właściciela wsi N. N., a wrazie jego choroby, nieobecności lub uchylenia się, jako zastępcę jego gospodarza rolnego N. N. (imię, nazwisko, tytuł), jako zastępcę zaś tego ostatniego gospodarza rolnego N. N. (imię, nazwisko, tytuł).

Dzierżawca N. N. wybiera ze swej strony gospodarza rolnego N. N. (imię, nazwisko, tytuł), na zastępcę zaś jego gospodarza rolnego N. N. (imię, nazwisko, tytuł), jako zaś następcę tego ostatniego N. N. (imię, nazwisko, tytuł).

Sędziowie-gospodarze N. N. i N. N., przybierają sobie jako superarbitra specjalistę prawnika N. N. (imię, nazwisko, tytuł), lub (gdyby się strony na jego wybór nie zgodziły i prosiły o naznaczenie go przez Prezesa Sądu Okręgowego, ma być): Jako superarbitr na własną prośbę stron wyznacza się przez Prezesa Sądu Okręgowego (dodać jakiego) adwokat przyśięgły (lub notariusz) przy (jakim?) Sądzie, p. N. N., lub jako zastępcą jego p. N. N., a jako zastępcą tegoż N. N.

Zebrańie się sądu polubownego winno mieć miejsce (gdzie?) najdalej w 14-e dni po piśmiennem zawiadomieniu jednej strony przez drugą, iż dla rozwiązania wynikłego sporu, ucieka się do sądu polubownego.

Dokumenty, stwierdzające słuszność pretensji lub obrony, strony winny przedstawić sędziom w dniu ich zebrania się. Gdyby zaś która strona nie była w stanie zgromadzić wszystkich potrzebnych dowodów w powyższym terminie, sędziowie mogą naznaczyć jej nowy termin, w każdym razie nie później jak na tydzień przed terminem wydania wyroku, po upływie zaś tego terminu, przystępują do rozwiązania sprawy na zasadzie dokumentów, które mają w rękę. O porządku rozpraw na sessjach sądu polubownego oraz kolei, w jakiej mają być udzielane ustne objaśnienia stron, stanowi członek prawnik, który jest zarazem w zebraniu sądu prezydującym. Wyrok ostateczny winien zapaść najdalej w przeciągu miesiąca, licząc od pierwszego posiedzenia sądu polubownego i strony dobrowolnie mu się poddają.

Strona przegrywająca ponosi wszelkie koszta, wynikłe z okazji zwołania sądu polubownego,—gdyby zaś między stronami przyszło do ugody—koszta ponoszą one wspólnie i w równej mierze.

Biblioteka Uniwersytetu
MARII CURIE-SKŁODOWSKIEJ
w Lublinie

4416

CZASOPISMA

1881

CZA

Gwarancja dziedzic.

maj... zajmuje przestrzeń, jak to w inwentarzu podawczym opisano, że wydzierżawione uprawnienia i dochody gotowego grosza w tej wysokości jak opisano pobierać będzie; że prócz służebności, osepów i podatków stałych w inwentaryzowanych, inne rozchody na majątku

Gwarancji co dotyczy wysokości wartości przedmiotów wydzierżawionych nie daje.

Art. 30.

Dzierżawca ma prawo zrzec się bliższy S-ty Jan w wypadkach:

a) Po dopełnionej separacji przewidzianej Art. 21 N. 2 niniejszej umowy.

b) Gdyby wskutek zaniesienia piaskiem, mułem i t. p. więcej jak $\frac{1}{3}$ powierzchni gruntów stała się nieużyteczną do prowadzenia gospodarstwa.

C. WARU

Kaucja.

Dla zabezpieczenia wszelkie zobowiązania
1) kaucja, która w ilości rs. ...
i martwe.

Biblioteka Uniwersytetu
M. CURIE-SKŁODOWSKIEJ
w Lublinie

✓ 4416

CZASOPISMA