

Rozdział IV

PRACE NAD PRAWEM HIPOTECZNYM W MIĘDZYWOJENNEJ POLSCE ORAZ UNIFIKACJA PRAWA PO II WOJNIE ŚWIATOWEJ

1. Komisja kodyfikacyjna z 1919 r.

W Polsce z momentem odzyskania niepodległości po 123 latach zaborów odziedziczono trzy dzielnice, z odrębnymi systemami prawnymi w każdej z nich. Odstąpiono od pomysłu przywrócenia dawnego prawa polskiego, zdecydowano się na utrzymanie dotychczasowego porządku prawnego i ciągłość odrębnych tradycji prawnych. System społeczno-gospodarczy tych konkretnych ziem pozostawał jak sprzed I Wojny Światowej. Poszczególne akty prawne w dziedzinie prawa prywatnego przez okres międzywojenny obowiązywały wciąż na terytorium Polski. Różniły się one w zakresie przystosowania do poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego i kultury prawniczej. W byłym Królestwie Polskim w zakresie prawa cywilnego obowiązywała II i III księga Kodeksu Napoleona z 1804r., polskie prawo hipoteczne z 1818 i 1825r. oraz Kodeks Cywilny z 1825r. w zakresie prawa rodzinnego i osobowego. Ustawa z 1836r. regulowała prawo o małżeństwie. We wschodnich województwach obowiązywał *Swod Zakonow* t. X cz.1. regulując prawo cywilne. Była Galicja posługiwała się austriackim kodeksem cywilnym z 1811r. z trzema jego nowelami z lat 1914, 1915, 1916. Na ziemiach byłego zaboru pruskiego prawo cywilne uregulowane było w niemieckim kodeksie cywilnym z 1896r. Na południu II Rzeczypospolitej w na Spiszu i Orawie obowiązywało prawo węgierskie nie ujęte w kodyfikacji, objęte w późniejszym okresie prawem austriackim.⁴⁰³ Polski ustawodawca musiał dokonać wyboru w kwestii uporządkowania sytuacji prawnej w kraju. Istniały dwie główne drogi: 1) recepcja wybranych ustaw na tereny innych dzielnic, będąca najszybszym rozwiązaniem lub 2) unifikacja i

⁴⁰³ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym cz. III, Okres międzywojenny*, Kraków 2001, s. 33-34.

kodyfikacja prawa zapewniająca większą trwałość rozwiązań i lepsze przystosowanie do aktualnych wymogów i warunków. W Polsce tego okresu istniało aż pięć różnych systemów prawnych, zdecydowano utrzymać je wszystkie w mocy na okres przejściowy. Miano je zastępować etapowo poprzez ujednoczone i skodyfikowane prawo polskie. Ustawodawstwa te traktowano jako dzielnicowe prawo polskie, a nie jako obce prawo. Usunięto w zaborczych aktach prawnych przepisy antypolskie i godzące w polską rację stanu, co potwierdziła Konstytucja z 17 marca 1921r. i wyrok Najwyższego Trybunału Administracyjnego z 1925r. Istniało wiele przesłanek sprzyjających kodyfikacji prawa w II RP: 1) względy polityczne - budowanie tożsamości narodowej i suwerenności państwowej; 2) względy ekonomiczne - unifikacja gospodarcza i rozwój handlu zagranicznego; 3) zasady racjonalnego i nowoczesnego procesu legislacyjnego - dotychczasowe kodyfikacje opierały się na różnych założeniach filozoficznych i prawnych; 4) aspekt psychospołeczny - stare prawo objawiało się jako symbol panowania zaborców. W nowej Polsce według opinii zdecydowanej większości prawników kodyfikacja prawa była niezbędna, jednak niektórzy z nich uważali, że jest to jeszcze przedwczesne i postulowali przesunięcie jej w czasie.⁴⁰⁴

Niepodległe państwa, które powstały po I Wojnie Światowej znajdowały się w nieporównywalnie lepszej sytuacji niż Polska. Kraje nadbałtyckie Litwa, Łotwa, Estonia i Finlandia odziedziczyły system prawny po Rosji. Czechosłowacja po upadku Austro-Węgier miała dwa systemy prawne, austriacki i węgierski. Serbia poszerzyła się wchłaniając Chorwację i Słowenię, tworząc Królestwo Serbów Chorwatów i Słoweńców – „Królestwo SHS”, a następnie Jugosławię. Francja odzyskała Alzację i Lotaryngię rozciągając na jej terytorium swoje ustawodawstwo.⁴⁰⁵

Myśl nad unifikacją i kodyfikacją prawa w Polsce zrodziła się jeszcze podczas trwania I Wojny Światowej.⁴⁰⁶ Tymczasowa Rada Regencyjna i Rada Stanu w marcu 1917r. powołały Komisję Prawa Cywilnego. Po odzyskaniu niepodległości w listopadzie 1918r. w Ministerstwie Sprawiedliwości skupiały główne się prace nad reformą prawa w II Rzeczypospolitej. Tam też najbardziej zdawano sobie sprawę z potrzeby powołania niezależnego, profesjonalnego organu skupiającego wybitnych prawników polskich. Wiele było koncepcji na temat stanowiska prawnego przyszłej Komisji. Projekt w sprawie

⁴⁰⁴ L. Górnicki, *Prawo cywilne w pracach Komisji Kodyfikacyjnej Rzeczypospolitej Polskiej w latach 1919-1939*, Wrocław 2000, s. 69-74.

⁴⁰⁵ S. Grodziski, *W osiemdziesięciolecie Komisji Kodyfikacyjnej*, „Państwo i Prawo” 2000, z. 4, s. 11.

⁴⁰⁶ Przed I wojną światową istniały trzy silne ośrodki polskiej myśli prawniczej: warszawski, krakowski i lwowski. Historię projektów jednolitej komisji kodyfikacyjnej opisuje S. Grodziski, *W osiemdziesięciolecie Komisji Kodyfikacyjnej*, s. 12-14.

powołania komisji kodyfikacyjnej dla stworzenia jednolitego ustawodawstwa w państwie polskim został przedstawiony w Sejmie przez dr Z. Marka 4 kwietnia 1919r. w postaci „wniosku nagłego”. Projekt został przekazany Komisji Prawodawczej i należy zaznaczyć, że istotnie go zmieniono. W kwestii pozycji prawnej przyszłej Komisji wprowadzono zmiany, w porównaniu do wersji przedstawionej przez wnioskodawcę. Przyszła Komisja Kodyfikacyjna miała działać przy Sejmie, w ciągłym kontakcie z Ministrem Sprawiedliwości. To za pośrednictwem Ministra Sprawiedliwości miały być wnoszone projekty ustaw i przez niego składane sprawozdania z działalności Komisji. Uznaje się, że takie zmiany miały na celu osłabienie autonomiczności Komisji. Zmieniony projekt Z. Marka został poddany pod głosowanie 3 czerwca 1919r. w Sejmie Ustawodawczym i przyjęty jednomyślnie⁴⁰⁷ na trzecim czytaniu.⁴⁰⁸

Za dzień rozpoczęcia działalności Komisji Kodyfikacyjnej uznaje się 23 września 1919r., kiedy Franciszek Xawery Fierich został nominowany na prezydenta Komisji. Jednak już wcześniej odbywały się nieformalne spotkania członków Komisji. Uroczyste otwarcie działalności Komisji Kodyfikacyjnej odbyło się 10 listopada 1919r. w pałacu Rzeczypospolitej (Pałacu Krasińskich) w Warszawie.⁴⁰⁹

Stanowisko prawnoustrojowe Komisji Kodyfikacyjnej nie było jasne i ustabilizowane, aż do wybuchu II wojny światowej. Z. Marek w projekcie zamieścił wzmiankę o stałym charakterze Komisji, część przedstawicieli polskiej nauki prawa również opowiadała się za takim jej charakterem. Pomimo prac w samej Komisji, nie udało się opracować żadnej uchwały o jej stanowisku wobec Konstytucji z 17 marca 1921r. Prezydent Komisji F. Fierich stwierdził natomiast, że Komisja Kodyfikacyjna jest instytucją z założenia przejściową, a co do rangi określił ją jako „instytucję państwową centralną”. W oficjalnych wydawnictwach pisma Komisji opatrzone były godłem państwowym i nagłówkiem „Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej”. Komisja była powołana przez Sejm na czas nieoznaczony, uznaje się ją za centralny organ państwowy, nieskoordynowano jednak jej funkcjonowania z systemem ustrojowym. Następne zagadnienie dotyczy kwestii samodzielnego czy wyłącznie jej doradczego charakteru. Od uchwalenia Konstytucji Marcowej inicjatywę ustawodawczą przysługiwała Rządowi i Sejmowi. Wobec braku postanowień o możliwości inicjatywy ustawodawczej w ustawie z 3 czerwca 1919r. powołującej Komisję, przesądzono jej doradczy

⁴⁰⁷ Ustawa z dnia 3 czerwca 1919 r. o komisji kodyfikacyjnej, Dz. U. 1919r., Nr 44, Poz. 315; Dostępny w Internecie: http://www.money.pl/d/akty_prawne/pdf/DU/1919/44/DU19190440315.pdf .

⁴⁰⁸ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 12-17.

⁴⁰⁹ Ibidem, s. 18

charakter. Stosunek Komisji do władz państwowych nie był klarowny. Prezydent Komisji uważał ją za organ Sejmu, część członków nie była przekonana o takim jej charakterze. Dość silne były związki Komisji z Ministerstwem Sprawiedliwości. Prof. L. Górnicki uznaje, że Komisja Kodyfikacyjna nie była ani organem Sejmu, ani Ministerstwa Sprawiedliwości, chociaż jej związki z władzą wykonawczą - Radą Ministrów i Prezydentem - miały silniejszy charakter niż z parlamentem. Autorytet Komisji Kodyfikacyjnej w środowisku prawniczym w Polsce był ogromny, z jej zdaniem trzeba było się liczyć. Stały przed nią przecież zadania rangi państwowej.⁴¹⁰

Działalność Komisji Kodyfikacyjnej oparta była na zasadzie autonomii wewnętrznej. Organizację prac, obrady i inne urządzenia miał określać regulamin przez nią opracowany. Ustawa z 3 czerwca 1919r. określała, że na czele Komisji Kodyfikacyjnej stał prezydent i trzech wiceprezydentów. Składała się z 40 członków, z możliwością rozszerzenia na wniosek prezydenta Komisji ponad tą liczbę. Prezydenta i wiceprezydentów powoływał Naczelnik Państwa, a potem Prezydent Rzeczypospolitej na wniosek Ministra Sprawiedliwości w porozumieniu z marszałkiem Sejmu. Jak wspomiano pierwszym prezydentem Komisji Kodyfikacyjnej był prof. Uniwersytetu Jagiellońskiego F. Fierich. Wiceprezydentami zostali dr Stanisław Bukowiecki, Ludwik Cichowicz i Ernest Till. W 1928r. zmarł prezydent Komisji Fierich, dopiero od 1932r. Prezydent Mościcki obsadził to stanowisko osobą Bolesława Norberta Pohoreckiego Prezesa Izby Cywilnej Sądu Najwyższego. Skład osobowy takiego prezydium Komisji zmieniał się, w przeddzień wybuchu II Wojny Światowej skład wyglądał następująco: prezydent - Bolesław Podhorecki, Wiceprezydenci - Stanisław Bukowiecki, I. Koschembahr - Łyskowski, Karol Lutostański.⁴¹¹

Skład osobowy Komisji Kodyfikacyjnej opierał się na założeniu jej ponaddzielnicowości, byli tam przedstawiciele każdego zaboru wchodzącego w skład nowego państwa polskiego. Struktura organizacyjna Komisji zmieniała się wraz z przyjmowanymi regulaminami. Pierwszy regulamin z 1919r. zakładał dwa główne wydziały: 1) ustawodawstwa cywilnego, 2) ustawodawstwa karnego. Takie wydziały mogły dzielić się na sekcje. W wydziale cywilnym istniały sekcje prawa cywilnego, prawa handlowego i procedury cywilnej. W wydziale prawa karnego były sekcje prawa materialnego karnego i postępowania karnego. Oprócz tego istniało zgromadzenie ogólne i prezydium. Regulamin z 1924r. zniósł wydziały i podzielił całą Komisję Kodyfikacyjną na 5 sekcji: 1) prawa

⁴¹⁰ Ibidem, s. 19-36.

⁴¹¹ Ibidem, s. 37-38.

cywilnego, 2) postępowania cywilnego, 3) prawa handlowego, 4) prawa handlowego, 5) postępowania karnego. Sekcja prawa cywilnego dzieliła się na trzy podsekcje. Regulamin z 1933r. zniósł podział na sekcje i podsekcje wprowadzając w ramach Komisji Kodyfikacyjnej podkomisje, których było 11. Ten regulamin przewidywał uchwalenie „kolegium uchwalającego” składającego się z prezydium Komisji, przewodniczącego podkomisji, referenta mającą za zadanie przyjmowanie projektów. W zmianach organizacyjnych Komisji Kodyfikacyjnej można zauważyć prawidłowość polegającą na ciągłym upraszczaniu procedury przyjmowania nowych projektów.⁴¹²

Założeniem prac ustawodawczych w Polsce międzywojennej miało być postępowanie dwuetapowe, początkowa unifikacja, a następnie kodyfikacja prawa. Takie założenie przewidywał już projekt ustawy o Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r. Jest to pewne uproszenie, ponieważ nie zawsze jest możliwe ujednoczenie ustawodawstwa, a potem na tej podstawie opracowanie syntetycznego kodeksu. W swoich pracach Komisja Kodyfikacyjna nie zawsze odnosiła się zresztą do takiego etapowego kryterium prac. Wyeliminowała ona poprzez swoją działalność rażące różnice i anachronizmy w prawie dzielnicowym polskim, jednak powstrzymując się od rozwiązań przejściowych. Komisja oddawała od razu gotowe projekty ustawodawcze, które były częścią kodyfikacji i jednocześnie unifikowały prawo.⁴¹³ Zakres przyjętych prac kodyfikacyjnych wynikał z postanowień ustawy z 3 czerwca 1919r. zgodnie, z którą w pierwszej kolejności powinno się opracować projekty w dziedzinie prawa cywilnego oraz karnego, a w drugiej dopiero pozostałe projekty na skutek odpowiednich uchwał Sejmu lub w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości. Komisja Kodyfikacyjna przyjęła pewne zasady dotyczące polityki ustawodawczej i kodyfikacyjnej. Jej członkowie związani byli określonymi regułami dotyczącymi tworzenia prawa i treści przyszłych norm prawnych. Prace miały spełniać naczelny państwowy cel doprowadzenia do jednolitego prawodawstwa. Należało mieć rozeznanie nad instytucjami, które można było utrzymać, jak też nie należało narzucać prawa jednej dzielnicy dla innej. Istniał również cel związany z kształtowaniem kultury prawniczej poprzez budowanie fundamentów polskiego prawa i prawoznawstwa. Zadania stawiane przed Komisją Kodyfikacyjną polegały na ujednostajnieniu prawa w Rzeczypospolitej i jego reformie w celu uzyskanie lepszego i bardziej nowoczesnego prawa od ówczesnie obowiązującego. Prawo to musiało odpowiadać potrzebom społeczeństwa, być wyrazem jego poglądów i poczucia prawnego. W pracach

⁴¹² S. Płaza, *Historia prawa...*, cz. III, s. 38.

⁴¹³ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 75.

próbowano uwzględnić różnorodność wiedzy prawniczej i dotychczasowego doświadczenia sądowego. Członkowie Komisji Kodyfikacyjnej uznawali, że sięganie do dawnego prawa polskiego byłoby niewskazane. Naciski w tej mierze wychodziły głównie spoza Komisji. Istotną kwestią są terminy wyznaczone przez samą komisję na ukończenie swoich prac. Naczelnik Państwa Józef Piłsudski mianując przewodniczącego Komisji Kodyfikacyjnej wyraził nadzieję, że całość pracy uda się ukończyć do 1921r. Pierwszy prezes F. Fierich ostateczny termin zamknięcia prac dotyczący prawa cywilnego i karnego określił na rok 1930, ewentualnie na 1931. Początkowo prognozy te przyjęto bardzo optymistycznie, następnie przedłużono termin na rok 1932. Na uroczystości dziesięciolecia Komisji Stanisław Emil Rapaport przesunął termin zakończenia prac na rok 1939 i podtrzymał do wielokrotnie. W 1938r. wiceprezydent S. Bukowiecki, twierdził, że w kwestii prawa cywilnego jest gotowa dopiero połowa pracy.⁴¹⁴

Zunifikowanie i skodyfikowanie prawa cywilnego okazało się trudnym zadaniem dla Komisji. Związanie społeczeństwa z prawem cywilnym jest dość silne, długoletnie stosowanie określonego wzorca prawnego stwarza przywiązanie do pewnych rozwiązań, sposobu myślenia i odpowiedniej terminologii prawniczej. Prace nad Kodeksem cywilnym Komisja Kodyfikacyjna postanowiła postawić nad opracowaniem całkiem nowej kodyfikacji, nie przyjmując jako głównego żadnego z odziedziczonych kodeksów zaborczych. Prace nad nowym Kodeksem cywilnym postanowiono podjąć poprzez opracowanie częściowych projektów. W doktrynie prawa (A. Parczewski) istniały głosy kwestionujące szybkie przeprowadzenie kodyfikacji prawa cywilnego lub wręcz potrzebę jakiegokolwiek kodyfikacji tej gałęzi prawa. W pracach nad prawem cywilnym za wymagającej najpilniejszej potrzeby uznano opracowanie prawa prywatnego międzynarodowego i prawa prywatnego międzydzielnicowego. Rozstrzygało ono o kolizjach między różnymi ustawodawstwami i określało zasady stosowania takiego prawa. Projekt przygotowywany był przez F. Zolla i M. Rostworowskiego. Komisja przygotowała projekt już w 1921r. i przekazała Ministerstwu Sprawiedliwości. Zostało ono uchwalone przez Sejm w 1926r. Również w tym roku uchwalono w Sejmie ustawę o prawie autorskim i ustawę o nieuczciwej konkurencji. Pierwsza z tych ustaw musiała być obligatoryjnie przyjęta ze względu na zobowiązania wynikające z tzw. małego traktatu wersalskiego. Druga ustawa była ważna z powodu umowy handlowej z Francją i konwencji paryskiej. Po Przewrocie Majowym w celu przyspieszenia

⁴¹⁴ *Ibidem*, s. 75-87.

wprowadzania w życie projektów ustaw przygotowywanych na łonie Komisji Kodyfikacyjnej projekty ustaw wprowadzano za pomocą rozporządzeń Prezydenta RP o mocy równej ustawom. Pozwalało to na uniknięcie długich i często nie wnoszących debat sejmowych. W formie rozporządzenia Prezydenta RP w 1928r. wprowadzono Prawo patentowe. Dotyczyło ono ochrony wynalazków, wzorów i znaków towarowych. Jednym z największych osiągnięć polskiej myśli prawniczej i chlubą Komisji Kodyfikacyjnej był Kodeks Zobowiązań i Kodeks Handlowy wprowadzony w życie 1 lipca 1934r. Nowe prawo wekslowe uchwalono w 1936r, zmieniając poprzednie z 1924r. Prawo procesowe cywilne Komisja opracowała, a rozporządzeniem Prezydenta RP weszło w życie 1 stycznia 1933r. Łącznie z kodeksem postępowania cywilnego uregulowano kwestię postępowania zabezpieczającego i egzekucji. W 1934r. wprowadzono prawo układowe i upadłościowe określające postępowanie wobec kupców będących niewypłacalnymi.

Skodyfikowanie prawa karnego okazało się dla Komisji Kodyfikacyjnej łatwiejszym zadaniem. Istniały narzucone przez zaborców ustawy karne, poza tym jednostka w społeczeństwie mogła przez całe życie nie zetknąć się bliżej z prawem karnym. Przywiązanie do obcych wzorów karnych było mniejsze niż w cywilnych, co ułatwiło pracę. W zakresie prawa karnego Komisja Kodyfikacyjna opracowała Kodeks Karny i Prawo o wykroczeniach wprowadzone 1 września 1932r. rozporządzeniem Prezydenta. Prawo karne procesowe zostało wprowadzone w życie w 1 lipca 1929r. i nowelizowane trzykrotnie, aż do wybuchu II Wojny Światowej.⁴¹⁵

Wybuch II Wojny Światowej spowodował przerwanie działalności przez Komisję Kodyfikacyjną. Oficjalnie nie została ona rozwiązana, a jej prace jedynie zawieszono. Okupacja nie przerwała całkowicie prac, które prowadzono dalej w konspiracji. W 1941r. powstał departament Sprawiedliwości Delegatury Rządu RP na Kraj, kierowany przez L. Nowodworskiego, następnie po jego śmierci przejął to stanowisko Feliks Zadrowski. Opracowywano projekty aktów prawnych mających wejść w życie po wojnie. Prace podejmowane były również w ramach emigracyjnego rządu w Londynie przez prof. Wacława Komarnickiego Ministra Sprawiedliwości. Utworzył on Komisję Prac Ustawodawczych przy Ministrze Sprawiedliwości. Prace tego organu z reguły pokrywały się z pracami Departamentu Sprawiedliwości Delegatury Rządu RP na Kraj. Przyszłe prace miały być przedłożone Sejmowi Ustawodawczemu i Komisji Kodyfikacyjnej. Prace Komisji

⁴¹⁵ S. Płaza, *Historia prawa...cz. III*, s. 40-41.

Kodyfikacyjnej zostały wykorzystane przez nową władzę po zakończeniu II Wojny Światowej. Pracownicy Komisji, którzy przeżyli wojnę doznali wielkiego rozczarowania, a wręcz przykrości, gdyż nie mogli dokończyć rozpoczętej przez siebie pracy w warunkach powojennych.⁴¹⁶

2. Koncepcje prawa hipotecznego i zasady wpisu do ksiąg

Zagadnienie wpisu do ksiąg gruntowych, umowy o przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego w międzywojennej Polsce było różnie uregulowane w ustawodawstwach dzielnicowych. W byłym zaborze pruskim ściśle przestrzegano zasady, że koniecznym warunkiem jest wpis do ksiąg. W byłej dzielnicy austriackiej formalnie funkcjonowała zasada, że bez wpisu do księgi gruntowej nie można nabyć prawa własności nieruchomości. Chłopi galicyjscy z reguły nie przestrzegali wymogów austriackiego prawa, zawierając ustne umowy i przenosząc posiadanie w celu dokonania zmian własnościowych (tradycja, intromisja). Na terenach byłego Królestwa Polskiego własność nieruchomości, która nie miała ustanowionej księgi wymagała formy aktu notarialnego. Kłopot był też z nieruchomościami mającymi założone księgi gruntowe, gdzie ze względu na oszczędność nie wpisywano do nich umów alienacyjnych dotyczących prawa własności i praw rzeczowych. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 1922r. uznał, że takie umowy są ważne, o ile nie naruszają interesów osób trzecich, które oparły się na treści księgi. Analogiczna sytuacja istniała w województwach wschodnich II Rzeczypospolitej, na które rozciągnięto prawo hipoteczne z 1818r. Ustawa z 13 lutego 1929r. dla obu tych kategorii ziem zapewniła ważność umów alienacyjnych dotyczących nieruchomości bez przepisanej formy prawnej.⁴¹⁷

W pracach Komisji Kodyfikacyjnej nad prawem hipotecznym niezwykle ważną kwestią była bezwzględna zasada wpisu do ksiąg. Referent projektu prawa rzeczowego F. Zoll, przez cały okres międzywojenny starał się odejść od tej germańskiej zasady w przyszłym polskim prawie hipotecznym. F. Zoll w okresie międzywojennym gromadził materiały, które miały przekonać jego współpracowników do potrzeby ochrony praw rzeczowych nie wpisanych do księgi, jednocześnie spełniających inne warunki ustawowe. Przedstawiał dowody dotyczące nieformalnego przenoszenia praw na nieruchomościach na terenie byłego zaboru

⁴¹⁶ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 57-58.

⁴¹⁷ S. Płaza, *Historia prawa...* cz. III, s.119.

austriackiego. Referował, że chłopcy w byłej Galicji wciąż nie dokonują czynności w ustawowej formie, omijając kosztu aktu notarialnego i obowiązek wpisów do ksiąg, dokonując transakcji przez ustne umowy i zmianę w posiadaniu. Porównał również niezgodności stanu prawnego dotyczącego nieruchomości na Pomorzu i Wielkopolsce. W zestawieniu z byłym zaborem austriackim wypadają one o wiele lepiej. Istotną kwestią jest fakt osamotnienia F. Zolla w jego poglądach na tle innych członków Komisji Kodyfikacyjnej. Ernest Till odstąpił od swoich pierwotnych poglądów, aprobujących tradycję jako warunek przejścia praw do nieruchomości. Opowiedział się wyraźnie przeciwko intromisji. Jakub Glass, który dostrzegał wady germańskiej bezwzględnej zasady wpisu zrezygnował jednak z prac w Komisji Kodyfikacyjnej w 1934r. z powodu złego stanu zdrowia.

Według J. Glassa i F. Zolla surowa zasada wpisu dla swojego funkcjonowania wymagała dobrze urządzonych ksiąg gruntowych (hipotecznych). Powinny one być prowadzone w sposób jasny i przejrzysty, z jednoczesnym wyrobieniem w mniemaniu ludności świadomości o potrzebie dokonywania czynności w księgach. Zoll proponował, aby uznawać obok zasady wpisu (choćby częściowo) pozaksięgowe sposoby nabycia praw rzeczowych. Szczególnie uwzględniał objęcie nieruchomości w posiadanie na podstawie dobrej wiary.⁴¹⁸

System ksiąg gruntowych w międzywojennej Polsce został odziedziczony w zasadzie bez zmian po ustawodawstwach państw zaborczych. Pod względem techniczno-prawnym doskonały system istniał w byłym zaborze pruskim. Księgi gruntowe funkcjonowały tam na podstawie ustawy z 24 marca 1897r., zmienionej ordynacją o księgach gruntowych z 5 sierpnia 1935r. dla Rzeszy Niemieckiej. System hipoteczny obejmował księgę dla obszaru gminy, akta gruntowe i zbiór dokumentów. Akta gruntowe składały się z tabeli, a całość oparto na katastrze gruntowym. W praktyce nie sięgano do księgi gruntowej, korzystając z tabeli i zbioru dokumentów. System ten utrzymywany był w należyтым porządku. Na terenie byłej Galicji księgi gruntowe miała uregulować ustawa z 11 grudnia 1906r. o sprostowaniu ksiąg gruntowych. Nie udało się jednak uzgodnić stanu hipotecznego z faktycznym posiadaniem. System ksiąg gruntowych był bardzo nieaktualny, a szczególnie kataster, na którym oparte były księgi. Obrót nieruchomościami na tym terenie, zwłaszcza chłopskimi odbywał się pozaksięgowo. System ksiąg hipotecznych na terenie byłego Królestwa Polskiego funkcjonował na podstawie ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r. Z momentem

⁴¹⁸ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 191-193.

wprowadzenia był pomyślany racjonalnie i odpowiadał warunkom społeczno-gospodarczym, a przez XIX wiek uznawano go za wręcz znakomity. Po odzyskaniu niepodległości po 1919r. był już przestarzały, przewidywał obligatoryjność ksiąg jedynie do większej własności, a postępowanie hipoteczne było kosztowne. W okresie międzywojennym około 10% nieruchomości było objętych urządzeniami hipotecznymi. Stan ksiąg był w większości niezadowalający, gdyż oparto go na katastrze prowadzonym niewłaściwie. Niezgodność stanu faktycznego z treścią ksiąg powiększała praktyka nie wpisywania umów przeniesienia praw na nieruchomości, ze względów oszczędnościowych. Ziemie województw wschodnich obejmował rosyjski system rejestracji nieruchomości, prowadzony przez notariuszy, na podstawie rosyjskiej ustawy notarialnej z 1866r. Po odzyskaniu niepodległości ziemie te objęto nowocześniejszym systemem hipotecznym na podstawie ustawy hipotecznej z 1818r. ze zmianami z lat 1927 i 1932. Zamiar założenia tam ksiąg hipotecznych dla mniejszej własności wiejskiej i miejskiej nie powiódł się, wobec czego istniała analogiczna sytuacja jak w byłym Królestwie Polskim.⁴¹⁹

Fryderyk Zoll opracował w 1928r. „Tezy” do przyszłego projektu prawa rzeczowego. Zgodnie z Tezą I do przeniesienia własności nieruchomości miano wymagać trzech warunków: 1) ważnego tytułu prawnego, 2) tradycji (wwiązania), czyli przeniesienia na podstawie ważnego tytułu prawnego posiadania, przez dotychczasowego posiadacza w celu przeniesienia własności, 3) przenoszącemu posiadanie musiało przysługiwać prawo własności. Teza II stanowiła, że dla przeniesienia własności wymagano formy aktu notarialnego i wpisu w księgach, pod warunkiem, że dla danej nieruchomości księgi były prowadzone prawidłowo. Teza III, w zakresie skutków wpisów stanowiła, że tylko osoba właściciela wpisanego w księdze może zezwalać na dalsze wpisy, a więc też zezwalać na obciążenie nieruchomości hipoteką. Jeżeli osoba dokonująca przeniesienia posiadania w celu przeniesienia własności nie była właścicielem, to otrzymujący posiadanie wpisany do księgi stawał się właścicielem. Warunek ten mógł zaistnieć poprzez powołanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg, gdy nabywca nie musiał lub nie mógł wiedzieć, że zbywca nie był właścicielem. Teza IV, przewidywała, że postanowienia dotyczące przeniesienia własności miały być stosowane do użytkowania, używania prawa mieszkania, służebności gruntowych, ciężarów realnych. Teza V, wyłączał z praw zastawniczych zastaw antychretyczny. Prawa te mogły zostać ustanowione na nieruchomości wyłącznie jako hipoteki z niezbędnym wpisem

⁴¹⁹ S. Płaza, *Historia prawa...cz. III*, s. 124-125.

do ksiąg gruntowych. F. Zoll odstąpił od publikowania tych tez, dochodząc do wniosku, że projekt opracowany na ich podstawie nie miałby szans na aprobatę innych członków Komisji Kodyfikacyjnej zajmujących się prawem rzeczowym. Ukazały się one drukiem dopiero w 1945r.⁴²⁰

W 1929r. Zoll przygotował i opublikował referat, omawiający zasady przyszłego projektu prawa rzeczowego w jedenastu artykułach, który w jego mniemaniu mógł zostać zaakceptowany przez jego współpracowników. W tym projekcie uznano zasadę wpisu do ksiąg, jako sposób nabycia prawa własności, innych praw rzeczowych, ale w granicach celu polegającego na zabezpieczeniu uczciwości w obrocie. W przypadku ryzyka naruszenia uczciwości w obrocie, dopuszczalne byłyby pozaksięgowe sposoby nabycia własności nieruchomości, w oparciu o posiadanie. Rękojmia wiary publicznej ksiąg, przysługiwała nabywcy w dobrej wierze, który nie wiedząc o istnieniu pozaksięgowych praw odpłatnie nabywał nieruchomości lub jakieś inne prawo.⁴²¹

Na posiedzeniu Podsekcji prawa rzeczowego 16 listopada 1929r., pod przewodnictwem Stanisława Bukowieckiego, zlecono referentowi, F. Zollowi, aby opracował projekt jednolitego prawa hipotecznego. Dopiero po opracowaniu prawa hipotecznego zamierzano podjąć prace nad prawem rzeczowym w sposób bardziej całościowy. Uchwalono również kilka wskazówek merytorycznych dla referenta na temat przyszłego projektu.⁴²²

Fryderyk Zoll w 1930r. opracował, a następnie opublikował w zeszytach Komisji Kodyfikacyjnej referat przygotowawczy dotyczący głównych założeń projektu prawa ksiąg ziemskich (gruntowych, hipotecznych, wieczystych) z uzasadnieniem. Niedługo później w 1931r. wydał tezy projektu w 77 artykułach. W związku z lukami, numeracja w ramach części była osobna. Całość miała jeszcze pewne braki mające być wypełnione w późniejszym okresie. Referaty Zolla były podstawą do dyskusji w Podsekcji Komisji Kodyfikacyjnej w latach 1929-1932. Komisja wzięła również pod uwagę referat Jakuba Glassa. Dotyczył on projektu ustawy hipotecznej użytej do opracowania przepisów formalnych.⁴²³

Projekt jednolitych ksiąg ziemskich z lat 1930/1931 był zmodyfikowany przez Fryderyka Zolla ze względu na brak zrozumienia dla jego idei ochrony praw nie wpisanych do ksiąg. Występując urzędowo referent nie opowiadał się jawnie za pozaksięgowymi zmianami w prawach bezwzględnych. Położył nacisk na funkcjonowanie w Polsce ksiąg

⁴²⁰ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 193-194.

⁴²¹ *Ibidem*, s. 194.

⁴²² L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 317.

⁴²³ *Ibidem*, s. 318.

gruntowych (hipotecznych), chociaż zgodnie z jego przekonaniem należało oprzeć się na starej polskiej zasadzie, że wpisy do ksiąg sądowych są środkiem ewidencji, porządku i zapewnieniem siły dowodowej. Uznawał, że za zasadą prawnotworzącą wpisu do ksiąg, przemawia możliwość zabezpieczenia w wyższym stopniu obrotu praw na nieruchomościach, a wobec czego większa pewność kredytu realnego. F Zoll twierdził, że zasada wpisu wciąż jest mało znana ludności z województw wchodzących w skład byłego Królestwa Polskiego i ziem wschodnich. Referent projektu proponował w związku z tym pewne rozwiązanie przejściowe.⁴²⁴

Projekt przyszłego prawa hipotecznego F. Zoll opracowywał w pewnym pośpiechu, wobec czego znajdowały się tam luki i niespójności terminologiczne. Projekt zawierał cztery części: Część I. Księgi ziemskie, Część II. Tymczasowe ujednostajnienie różnych przepisów dzielnicowych, poza właściwą treścią ustawy o sądowych księgach ziemskich, Część III. Władze i postępowanie w Księgach ziemskich (tę część właśnie przygotował J. Glass), Część IV. Przepisy o wprowadzeniu w Polsce ksiąg ziemskich według nowej ustawy. Część V. Przepisy przechodnie i końcowe. Te części dzieliły się na rozdziały, a niektóre na podrozdziały (pominięto). Część I zawierała pięć rozdziałów: Rozdział I. Przedmioty praw księgowych, Rozdział II. Księga Ziemska, Rozdział III. Jawność formalna ksiąg ziemskich i stopień księgowy, Rozdział IV. Rodzaje wpisów w wykazie ziemskim (księgowym), Rozdział V. Jawność materialna (wiarygodność) wykazów księgowych (ziemskich). W części II znajdowało się sześć rozdziałów: Rozdział I. Forma aktu notarialnego, Rozdział II. Prawa na części domu, Rozdział III. Przedawnienie, zasiedzenie i przemilczenie (przedawnienie umarzające i nabywcze), Rozdział IV. „O posuwaniu się naprzód praw zastawniczych”, Rozdział V. O „listach hipotecznych”, Rozdział VI. O zasadzie „surogacji”.⁴²⁵

Trudność referenta w opracowaniu projektu polegała na tym, że na potrzeby ustawy o jednolitych księgach ziemskich musiał sam opracować pojęcia i instytucje należące do prawa rzeczowego. Zadecydował o pojęciu praw rzeczowych, ich katalogu, zdefiniował „dobro nieruchome”, rozstrzygnął, które z dóbr nie mają obowiązku wpisu do księgi, wprowadził nieznaną instytucję „dziedzicznego prawa mieszkania”, w końcu przesądził, które z umów wymagają formy aktu notarialnego. Fryderyk Zoll wprowadził rozwiązania dotyczące „posuwania się naprzód praw zastawniczych”, hipoteki właściciela, listów zastawniczych i zasady surogacji. Komisja Kodyfikacyjna po przedstawieniu projektu zdawała sobie sprawę,

⁴²⁴ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 194-195.

⁴²⁵ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 329.

że tak ważne kwestie poruszone przez referenta nie powinny znaleźć się w prawie o księgach gruntowych (wieczystych). W tym miejscu pominięto przedstawione przez F. Zolla koncepcję dotyczące prawa rzeczowego w ogólności, skupiając się na projekcie dotyczącym ksiąg ziemskich, poprzez omówienie jego głównych założeń.

Referent podczas prac Podsekcji prawa rzeczowego wyraził krytykę wobec obowiązujących rozwiązań w ustawodawstwach dzielnicowych w dziedzinie prawa hipotecznego. Przekonywał o potrzebie przyjęcia nowych polskich aktów prawnych, opierających się na różnych rozwiązaniach ówczesnie obowiązujących w Polsce.⁴²⁶

Za niezbędną Zoll uznał konieczność ustanowienia jednolitej formy aktu notarialnego w celu ważności umowy zobowiązującej do przewłaszczenia nieruchomości oraz ustanowienia na niej prawa rzeczowego lub prawa zastawu. Taka regulacja prawna miałaby funkcjonować jednolicie w całym kraju, ponieważ przepisy dzielnicowe stosowały różniące się rozwiązania. Sprawa formy czynności prawnych w dziedzinie prawa hipotecznego została rozwiązana poprzez wprowadzenie rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 27 października 1933r. „Prawa o notariacie”. Prawo to przygotowane zostało w Komisji Kodyfikacyjnej, pracami kierował Jakub Glass jako referent. Wprowadzono przymus notarialny na obszarze całej Rzeczypospolitej. Umowy o przejście, obciążenie, ograniczenie prawa własności do nieruchomości musiały być pod sankcją nieważności sporządzone w formie aktu notarialnego.⁴²⁷ Wcześniej jedynie na terenie byłego Królestwa Polskiego istniał obowiązek sporządzania umów alienacyjnych u notariusza. Na terenie innych zaborów sądy były kompetentne do przyjmowania umów, z czego chętnie korzystano. Wprowadzenie przymusu notarialnego spowodowane było ważnymi względami pewności obrotu, jak też aspektami fiskalnymi. Ten ostatni element miał duże znaczenie, zwłaszcza wśród drobnych rolników. Szczególnie na terenie byłego zaboru austriackiego szeroko ujawniło się omijanie formy notarialnej przy zmianach własnościowych nieruchomości, do czego skłaniały nie rzadko wysokie koszty notariusza. Rozważano nowelizację przepisów o notariacie, lecz odstąpiono od tego pomysłu, bo z roku na rok wzrastała liczba chłopskich umów notarialnych.⁴²⁸ W Polsce w 1938r. opłaty stemplowe od przeniesienia własności nieruchomości stanowiły około 6,4% ich wartości. Odpowiednio w byłym zaborze austriackim przed I Wojną Światową wynosiły około 1,5% ich szacunkowej wartości.⁴²⁹

⁴²⁶ *Ibidem*, s. 330.

⁴²⁷ *Ibidem*, s. 342-343.

⁴²⁸ S. Płaza, *Historia prawa...*, cz. III, s. 117.

⁴²⁹ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 192.

Kwestią bardzo istotną w procesie unifikacji i kodyfikacji prawa hipotecznego w Polsce międzywojennej było istnienie znacznych różnic w terminologii prawniczej. Po okresie zaborów odziedziczyliśmy cztery główne systemy prawne (jako piąty Spisz i Orawa) z różnymi tradycjami prawnymi. F. Zoll na posiedzeniach Podsekcji prawa rzeczowego w 1929r. podnosił argumenty o potrzebie normalizacji pojęć prawnych. Opowiadał się mianowicie za usunięciem dwuznaczności terminów „hipoteka” i „hipoteczny”. Hipoteką miałyby być zwane prawo zastawu, w którym zastawca wciąż pozostaje dzierżycielem przedmiotu obciążonego tym prawem. Było to odwołanie się do dawnej polskiej tradycji prawnej. „Księgi hipoteczne” miały być nazywane „księgami ziemskimi”, ewentualnie „księgami gruntowymi”. Stanowczo Zoll zrezygnował z terminu „księgi wieczyste”, jako nie odpowiadającego ich funkcji. Taka terminologia funkcjonowała w oficjalnym przekładzie na język polski niemieckiej ustawy hipotecznej z 1897r. dokonanej przez Ministerstwo Sprawiedliwości. W księgach hipotecznych wciąż dokonywano zmian, nie nadawano aktom cechy wieczystości jak to było w dawnej Rzeczypospolitej. „Wykaz hipoteczny” referent chciał, aby nazwano „wykazem ziemskim”, albo „wykazem gruntowym”. „Prawo hipoteczne”, czyli prawo wpisywane do ksiąg określał „prawem księgowym”. Przedmiot praw hipotecznych w Królestwie Polskim na podstawie ustawy hipotecznej z 1818r. zwano „majętnością ziemską”, w byłej dzielnicy austriackiej odpowiednio „ciałem hipotecznym”, ewentualnie „ciałem księgowym”. W byłej dzielnicy pruskiej przedmiotem praw określano jako „grunt”, wobec takiej różnorodności Zoll proponował nazwę „dobro nieruchome” lub „posiadłość”.⁴³⁰

Bardzo istotną kwestią w prawie hipotecznym jest rola prawnotwórczą wpisów. F. Zoll zastosował system pośredni, plasujący się pomiędzy germańskim systemem, a systemem francuskim. System germański przewidywał rygorystyczną zasadę wpisu, jako niezbędnego warunku powstania, przejścia, utraty prawa do nieruchomości, jak też umożliwiał całkowite bezpieczeństwo osobom trzecim działającym w zaufaniu do treści wpisów w księgach. System francuski opierał się na zawieraniu umów w obrocie nieruchomościami poprzez samą umowę między stronami. Systemu tego nie zmieniała w istotny sposób ustawa o obowiązkowej transkrypcji z 1855r. Fryderyk Zoll posłużył się dwoistą konstrukcją, gdzie do normalnego nabycia prawa rzeczowego i praw zastawniczych wymagano wpisu o charakterze konstytutywnym. W celu ochrony posiadania nabytego w sposób prawny, przyznawano

⁴³⁰ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 343.

takiemu tytułowi ochronę publiczną. Takie dwie zasady miały funkcjonować obok siebie, jednak jako ważniejszą uznawał zasadę wpisu, która lepiej zabezpieczała prawo własności i kredyt realny. Referent zaryzykował przejściowe rozwiązanie składające się z jednej strony na wpis do ksiąg, a z drugiej na posiadaniu. Ta konstrukcja w pracach w Komisji Kodyfikacyjnej okazała się dość trudna do obrony. Cele, jakie przyświecały F. Zollowi tworząc takie rozwiązanie najlepiej oddają dwa jego stwierdzenia: *Księgi gruntowe są w Niemczech i Austrii niemieckiej i w Czechach instytucją rodzimą opartą na kilkunastowiecznym historycznym rozwoju specyficznym, który obejmował ziemię nie tylko większej własności, ale i drobnej. Rozwój ten poszedł w takim kierunku, że Niemiec i Czech (także chłop niemiecki, austriacki i czeski) przywykli do oderwanego od posiadania, abstrakcyjnego, jedynie wpisem do ksiąg gruntowych związanego ujmowania własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach – tak, że posiadanie jest w ich świadomości z punktu widzenia praw rzeczowych niczym, a wpis do ksiąg wszystkim[...].* W stosunku do zapytywania Polaków na zasadę wpisu do ksiąg F. Zoll stwierdzał: *Polak, a zwłaszcza chłop polski, zbyt realnie patrzy na świat, by jego psychika pogodziła się z myślą, że właścicielem ziemi jest na podstawie abstrakcyjnej umowy rzeczowej wpisany został do księgi gruntowej, choćby tytuł tej umowy był nieważny, a że tylko obligacyjnie uprawniony do nabycia w przyszłości prawa własności ma być ten, kto ziemię nabył i objął w posiadanie na podstawie ważnego tytułu (np. kupna – sprzedaży) i posiadanie to od wielu lat, wykonywa.*⁴³¹

Urządzenia ksiąg ziemskich (gruntowych) miały być ustanowione według systemu foliów realnych, a nie personalnych jak to zrobiono np. we Francji. Księgi miano zakładać, porządkować i prowadzić podług przedmiotów praw rzeczowych. Takim przedmiotem była jednostka ziemska, zamiast uprawnionych wierzycieli, właścicieli czy innych podmiotów. Każde „dobro nieruchome” miało mieć prowadzoną osobną księgę tak jak w prawie hipotecznym z 1818r. Księga miała składać się z wykazu ziemskiego i zbioru dokumentów. Pierwotnie wykaz ziemski miał dzielić się na siedem działów, z których ostatecznie F. Zoll pozostawił cztery. W wykazie ziemskim można było dokonywać trzech rodzajów wpisów: 1) wpisy główne, 2) zastrzeżenia, 3) ostrzeżenia i uwagi. Jako czwartą formę wpisów można wyodrębnić zapiski, oznaczenia wniosków o wpis. Urządzenia ziemskie (hipoteczne) miała prowadzić specjalna instytucja Urząd Ksiąg Ziemskich, ustanawiana przy sądach ziemskich.

⁴³¹ *Ibidem*, s. 344-345.

Wpis główny do ksiąg, dotyczył powstania, zmiany, wygaśnięcia: 1) praw rzeczowych, których przedmiot stanowiła nieruchomości, pokład mineralny, zabudowa lub mieszkanie; 2) praw zastawniczych; 3) praw z ciężarów realnych; 4) praw odkupu, pierwszeństwa kupna, najmu, dzierżawy oraz „innych praw obligacyjnych do korzystania z dobra nieruchomego”. Przedmiotem wpisów głównych były prawa podmiotowe, podlegające powstaniu, zmianie lub zgaśnięciu. Wobec dwoistej konstrukcji Zolla, posiadanie nie mogło być treścią wpisu głównego.

Za „dobra nieruchome” i przedmiot praw księgowych projekt uznawał: 1) przestrzeń ziemi ograniczoną płaszczyznami pionowymi (nawet pokrytą wodą) będącą przedmiotem obrotu, wraz ze wszystkim, co się na niej znajdowało, czyli nieruchomości; 2) pokład minerałów, odłączony od nieruchomości na mocy prawa lub w formie czynności prawnej, przedmiot własności górniczej; 3) budynki, które już istniały lub miały powstać na pewnym obszarze nieruchomości, tzw. zabudowa, wyłączona na podstawie czynności prawnej, wpisana do księgi ziemskiej; 4) część domu, wyłączona poprzez czynność prawną i wpis do księgi ziemskiej, mogło to być całe piętro, kilka lub jedno mieszkanie. Wszystkie wymienione dobra nieruchome mogły być przedmiotem własności, praw rzeczowych, praw zastawniczych i praw obligacyjnych (ciężary realne, prawo odkupu, pierwszeństwo kupna, najem, dzierżawa). Dobra nieruchome musiały być traktowane jako całość, jeden niepodzielny przedmiot praw rzeczowych. Wyjątkiem były jedynie służebności gruntowe. Wymienione dobra nieruchome były poddane przymusowi wpisu do ksiąg ziemskich. Istniały kategorie dóbr nieruchomych wyłączonych z przymusu księgowego, z wpisem fakultatywnym, na wniosek właściciela: a) dobra nieruchome należące do Skarbu Państwa i osób prawnych wydzielone z dóbr państwowych (np. Bank Polski, Koleje Państwowe, Poczta Państwowa), b) dobra należące do związków terytorialnych samorządowych, c) dobra nieruchome przeznaczone do użytku publicznego, nie będące niczyją własnością np. wody publiczne, brzegi morza.⁴³²

Projekt ustawy o jednolitych księgach ziemskich przewidywał pewne ogólne założenia, wobec hipoteki, łączone z zasadą jawności formalnej lub jawności materialnej. Jawność formalna przejawiała się poprzez prowadzenie ksiąg przez władze publiczne (Urzędy Ksiąg Ziemskich), wobec czego istniała możliwość sporządzania, odpisów, wypisów, wyciągów i na wniosek otrzymywania potrzebnych informacji. Nikt nie mógł się zasłaniać nieznaną

⁴³² *Ibidem*, s. 345-347.

wpisów, będących ujawnionymi w wykazie ziemskim, oraz niewiedzą o wnioskach jeszcze nie wpisanych, a zaznaczonych poprzez zapiski. Takie potraktowanie jawności formalnej przez Zolla tworzyło zasady prawnomaterialne. Z jawnością formalną, łącznie uregulowano domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, jak też kwestię „stopni księgowych” decydujących o pierwszeństwie wpisu, a co za tym idzie kolejność zaspokojenia wierzycieli hipotecznych.

Jawność materialną ksiąg F. Zoll dzielił na pozytywną i negatywną. Jawność materialną znano we wszystkich ustawach hipotecznych w dzielnicach pozaborowych, z większymi bądź mniejszymi zastrzeżeniami. Negatywna strona jawności materialnej przejawia się jak wiadomo tym, że powstanie, zmiana lub wygaśnięcie prawa rzeczowych na nieruchomości uzależnione jest od wpisu do księgi. Pozytywna strona jawności materialnej zakłada, że każdy wpis ma moc prawną, gdyż znajduje się w księdze gruntowej. Wpis do księgi był nie tylko warunkiem ustawowym, a też przyczyną zamieszczanej zmiany, bez względu na pozostałe pozaksięgowe warunki powodował i zmieniał stan prawny. W niemieckiej doktrynie prawnej, tak krytykowanej przez F. Zolla, negatywna strona jawności była traktowana jako bezwzględna zasada wpisu (*das absolute Eintragungsprinzip*). Pozytywna strona jawności znano jako prawomocność formalną wpisów (*die formale Rechtskraft der Eintragungen*). Projekt ksiąg ziemskich F. Zolla sprowadzał pozytywną jawność do rękojmi wiary publicznej ksiąg, czyli do wiarygodności przyszłych ksiąg. Działanie w zaufaniu do ksiąg nie mogło opierać się na złej wierze, honorowano tylko czynności dobrej woli. Na działanie w ramach wiarygodności do ksiąg, nie mógł się powoływać kupujący dobro nieruchome na licytacji publicznej, gdy pozaksięgowy właściciel zgłosił do ksiąg fakt nie bycia przez zobowiązanego właścicielem przedmiotu licytacji. Projekt uniemożliwiał powoływanie się na działanie w zaufaniu do wpisów w księgach, gdy z ich treści wynikał stan sporny lub możliwość ich wzruszalności. Pozytywna materialna jawność ksiąg, według F. Zolla uzależniała przejście praw rzeczowych, praw zastawniczych od ujawnienia ich w wykazie ziemskim (hipotecznym). Wpis był przesłanką nabycia, zmiany i umorzenia praw rzeczowych. Umowy o takie zmiany praw były tytułami prawnymi i rodziły wyłącznie zobowiązanie osobiste, względne, a nie prawo bezwzględne. Było to nawiązanie do podziału praw do nieruchomości na rzeczowe i osobiste znane już w ustawie hipotecznej z 1818r., odchodzącej od doktryny hipotecznej francuskiej. W projekcie, tytuły nabycia uzyskiwały bezwzględny charakter, z momentem wpisu o charakterze konstytutywnym, nie istniała potrzeba spełniania

dodatkowych przesłanek, a zwłaszcza nabycia posiadania. Należy wyraźnie zaznaczyć, że koncepcja F. Zolla w projekcie przewidywała dwoistość systemu. Niewadliwie prawnie nabyte posiadanie, za zgodą poprzednika w posiadaniu, z zachowaniem dobrej wiary miało podlegać ochronie, podobnej do publicjańskiej. Nie dotyczyło to jednak praw osób trzecich, które nabyły same w dobrej wierze prawa poprzez czynność prawną z osobą widniejącą w księgach. F. Zoll przewidywał możliwość pozaksięgowego nabycia praw rzeczowych i praw zastawniczych na dobrach nieruchomości. W projekcie odchodzono od niemieckiego wzoru i przewidywano oprócz wpisu, potrzebę istnienia przesłanek ważnego tytułu, będącego podstawą dla wpisu oraz ważnego prawa poprzednika.

Ideą zawartą w projekcie o jednolitych księgach ziemskich z 1930/1931 było zawężenie negatywnej strony jawności materialnej do granic rękojmi wiary publicznej ksiąg. Takie stanowisko prawne przyjął w Polsce również Sąd Najwyższy na tle stanu prawnego funkcjonującego w byłym zaborze austriackim.⁴³³ Orzeczenie to zostało wydane przez Izbę Cywilną Sądu Najwyższego 8 marca 1921r. (Rw. 680/20) z następującą sentencją: *W razie pozbycia tej samej nieruchomości dwóm osobom, z których pierwsza otrzymała fizyczne posiadanie, druga następnie wpis do księgi gruntowej, ta ostatnia ustąpić musi, jeżeli była w złej wierze.* Do wyroku tego na prośbę sędziego Stefana Holewińskiego F. Zoll napisał głosę.⁴³⁴

F. Zoll nie przewidywał w swoim projekcie całkowitego zunifikowania prawa hipotecznego (prawa ksiąg ziemskich). Najpoważniejszym problemem, bowiem byłoby utworzenie od podstaw katastru gruntowego w byłym zaborze rosyjskim i korekta katastrów w pozostałych dzielnicach Polski międzywojennej. Celem projektu F. Zolla było ujednoczenie przepisów hipotecznych w całym państwie. Księgi gruntowe miałyby być zaprowadzone bez obciążania Skarbu Państwa, na koszt właścicieli. Odbywałyby się to przy każdorazowej zmianie właściciela poprzez umowę, spadek, egzekucję lub obciążenie hipoteką. Projekt nie zajmował się natomiast katastrzem nieruchomości, gdyż była to kwestia administracyjna, podległa rządowi.⁴³⁵

Poglądy F. Zolla w projekcie z 1930/1931r. trafiły na zdecydowany sprzeciw członków Podkomisji prawa rzeczowego, zajmującej się przyszłym projektem prawa rzeczowego.⁴³⁶ Po reorganizacji w 1933r. ówczesna Podkomisja prawa rzeczowego na pierwszym posiedzeniu

⁴³³ *Ibidem*, s. 347-350.

⁴³⁴ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 200.

⁴³⁵ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 350-351.

⁴³⁶ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 197.

tego roku w lutym podejmując stosowną uchwałę zrezygnowała z projektu odrębnej ustawy hipotecznej. Projekt ustawy hipotecznej miał tworzyć szerszy projekt prawa rzeczowego. Projekt prawa rzeczowego przygotowywano w latach 1933-1937. Głównym autorem i twórcą koncepcji był F. Zoll, współreferentem od przywilejów i prawa formalnego Jakub Glass, a ostateczną zaś formę prawu rzeczowemu miał nadać Jan Wasilkowski.⁴³⁷

Zgodnie z projektem prawa rzeczowego z 1937r. księgi wieczyste miały stanowić podstawę „reglamentacji” praw rzeczowych co do wszelkich nieruchomości, za wyjątkiem tych należących do Skarbu Państwa i związków samorządu terytorialnego, dla których były fakultatywne. Termin „księga wieczysta” został przyjęty jako nazwa urzędzeń prawnych, zamiast „księgi gruntowe” czy „księgi hipoteczne”. Przymiotnik „wieczyste” miał nawiązywać do tradycji dawnego polskiego prawa, jak też był już terminologią przyjętą w województwach zachodnich. Księga wieczysta w odróżnieniu od „księgi hipotecznej” miała za zadanie ujawniać nie tylko hipoteki, ale ogół praw rzeczowych, przede wszystkim prawo własności. Podstawowym elementem ksiąg miało być oznaczenie nieruchomości i dział wymienający właściciela. Dział dotyczący hipoteki mógł być pusty, a księgi i tak spełniały swoją główną rolę. Termin „gruntowa” był nieścisły, gdyż księgi wieczyste mogły obejmować jako swój przedmiot „nie-grunt” np. pola górnicze i naftowe. Termin grunt zastąpiono określeniem „dziedzina”.⁴³⁸

Projekty prawa rzeczowego z 1937r. i 1939r w zakresie ksiąg wieczystych odchodziły od założeń F. Zolla w kwestii ochrony własności nie wpisanej do ksiąg. Warunkiem nabycia własności nieruchomości miał być wpis właściciela do księgi wieczystej. Wpis miał na wzór niemiecki charakter konstytutywny, z zakresem ograniczonym do czynności prawnych – stanowił konieczną przesłankę do nabycia, zmiany, wygaśnięcia praw rzeczowych na nieruchomości. Wpis wymagany był do umownego przeniesienia własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach, umownego ustanowienia praw na nieruchomościach, umownych zmian i umorzeń praw na nieruchomościach, jak też do zrzeczenia się i zasiedzenia praw, co do nieruchomości. W szczególności zasada konstytutywnego wpisu dotyczyła przeniesienia, ustanowienia, zmiany i zniesienia prawa rzeczowego na własności nieruchomości. Projekty praw rzeczowych przewidywały wyjątki od zasady, znajdujące się w przepisach szczególnych np. dzielnicowe przepisy prawa małżeńskiego czy Kodeks

⁴³⁷ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 189.

⁴³⁸ J. Wasilkowski, *Zasady ustroju ksiąg wieczystych w projekcie prawa rzeczowego*, „Przegląd Notarialny” 1937, nr 13-14, s. 284-285.

handlowy. Zmiany w prawach rzeczowych mogły mieć miejsce pozaksięgowo, również poprzez uznanie prawotwórczej siły pewnych faktów. Sytuacja taka dotyczyła niektórych przepisów szczególnych, a wpisy później następujące miały charakter deklaratoryjny i ich celem było usunięcie sprzeczności między wpisem, a istniejącym stanem prawnym. Wpis był nieważny, gdy zmiany w prawach rzeczowych nie opierały się na ważnych podstawach. Chodziło o ważne umowy i ważne prawo poprzednika.

Pozytywnej strony zasady wpisu projekt nie przewidywał, ograniczając się do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. To treść księgi miała rozstrzygać na korzyść osoby trzeciej, która pozostawała w dobrej wierze, na mocy czynności odpłatnej nabywając prawo własności lub inne prawo rzeczowe.⁴³⁹

Projekt prawa rzeczowego przewidywał przymus założenia ksiąg wieczystych na terenie całego kraju. Zdawano sobie sprawę na trudność organizacyjną i kosztą potrzebne do realizacji zasady powszechności ksiąg. Prowadzenie ksiąg projekt przekazywał sądom grodzkim, pewne czynności miały być dokonywane przez pisarza sądowego. Nie przewidywano urzędu pisarza hipotecznego. Skreślono zróżnicowanie w zakresie przymusu zakładania ksiąg w zależności od wielkości dziedziny. Księgi miały być prowadzone według systemu realnego, w sposób zbliżony do wykazu hipotecznego z 1818r. Księga miała dzielić się na działły, pierwszy miał oznaczać nieruchomości, drugi wymieniać właściciela, trzeci przeznaczony był na wpisy ciężarów realnych, praw osobistych i służebności oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, a czwarty na hipoteki. Księga miała mieć dołączony zbiór dokumentów, w którym mieściłyby się oryginały lub poświadczone odpisy służące jako podstawa wpisów.⁴⁴⁰

Zasadzie dotyczącej negatywnej strony wpisu w przyszłych księgach wieczystych przeciwstawiał się referent F. Zoll. Zamierzał w większym zakresie zamieścić postanowienia o prawotwórczej sile faktów w prawie hipotecznym (prawie ksiąg wieczystych) według projektu prawa rzeczowego. F. Zoll nie zaaprobował założenia, że zmiana w posiadaniu, nawet nabyta w prawny sposób, nie wywoływała skutków prawnorzeczowych. Zgodnie ze swoimi przekonaniem referent był konsekwentny w swoich założeniach, chcąc chronić interesy uczciwych posiadaczy praw na nieruchomościach przeciwko nieczystym posunięciom prawnym osób trzecich. Działania F. Zolla mające na celu rozszerzenie petytoryjnej ochrony praw posiadaczy dóbr, spotkały się z jednogłośną, stanowczą opozycją

⁴³⁹ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 197-198.

⁴⁴⁰ J. Wasilkowski, *Zasady ustroju ksiąg...*, s. 286.

pozostałych członków Podkomisji prawa rzeczowego. Wpływy miały na to dwa zasadnicze czynniki: 1) przywiązanie prawników do ustawy hipotecznej polskiej z 1818r. oraz 2) wpływ niemieckiej myśli prawniczej. Prawnicy w Podkomisji pochodzący z byłego Królestwa Polskiego, uważali, że ludność województw centralnych podda się bezwzględnej zasadzie wpisu z uwagi na stuletnie doświadczenie rodzimych ustaw hipotecznych, co do większych posiadłości ziemskich. Główny referent podejmował rozbudowaną argumentację, w toku obrad nad prawem rzeczowym, dotyczącą własności niewpisanej do ksiąg, a wymagającej ochrony. Kiedy wszystkie formy nacisku zawiodły, podjął decyzję o wystosowaniu Votum Separatum I, dotyczącego znaczenia zasady wpisu w księgach, obejmującego 110 stron maszynopisu przytaczającego ponownie wszystkie argumenty poruszone przez F. Zolla. Po wojnie materiały dostarczone przez głównego referenta Ministerstwu Sprawiedliwości stały się podstawą do prac nad rolą wpisu do ksiąg w polskim porządku prawnym.⁴⁴¹

⁴⁴¹ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 199-201.

3. Historia projektów prawa rzeczowego, a prawa zastawnicze

Konstrukcja praw zastawniczych znana była już europejskim kodeksom cywilnym XIX wieku, i poprzez prawa zaborców idea ta przeniknęła do II Rzeczypospolitej. Obowiązujące w tym czasie w Polsce regulacje przewidywały różniące się rozwiązania, a ponadto były przestarzałe, wymagające interwencji ustawodawczej. Komisja Kodyfikacyjna postanowiła w szybkim tempie uregulować prawa zastawnicze ze względu na ich doniosłość dla rozwoju kredytu realnego. Prawem zastawniczym nazywano prawo ustanawiane na prawie majątkowym dłużnika (lub osoby trzeciej), w celu zabezpieczenia wierzytelności osoby uprawnionej, mogącej w przypadku nie dokonania zapłaty należności w ściśle wyznaczonym terminie zaspokoić swoją pretensję z takiego prawa majątkowego, poprzez pierwszeństwo przed innymi wierzycielami. Jeżeli wierzytelność była wpisywana do ksiąg to takie prawo zastawnicze nazywano hipoteką. Wierzytelność zabezpieczona zastawem wciągniętym do ksiąg nosiła miano „wierzytelności hipotecznej”. Jak wiadomo, instytucja praw zastawniczych umożliwiała uzyskiwanie kredytu realnego.⁴⁴²

Komisja Kodyfikacyjna w pierwszych latach swojego istnienia uznała prawo rzeczowe za sprawę drugiej kategorii. Poprzez taki krok przesunięto w czasie realizację ustawodawczą w tej materii.⁴⁴³ Decyzja w sprawie założeń, na jakich powinno oprzeć się przyszłe prawo rzeczowe odkładana była z różnych powodów. Prezydent F. Fierich na połączonych komisjach prawniczych Senatu i Sejmu 31 stycznia 1924r. stwierdzał: *Prawo rzeczowe nie przedstawia szans szybkiej realizacji, nawet gdyby projekt jego był już gotowy. Zaprowadzenie jednolitego prawa rzeczowego, a zwłaszcza ustawy o księgach gruntowych pociągnie za sobą bardzo znaczne koszty. Realnie więc można o tym mówić dopiero po naprawie Skarbu Państwa. Mimo to referenci Sekcji pracują nad projektem.* Prezes Komisji Kodyfikacyjnej F. Fierich do końca 1925r. uważał prawo rzeczowe za kwestię drugoplanową, niewymagającą prac w ciągu najbliższych trzech lat. W dniu 29 kwietnia 1926 roku Komitet Organizacji Prac powołał Podkomisję przygotowawczą prawa rzeczowego i ustanowił F.

⁴⁴² L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 173-174.

⁴⁴³ L. Górnicki, *Dobra nie będące rzeczami (inne dobra) w projekcie prawa rzeczowego 1937 i 1939 roku*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2007, Nr 3015, s. 233.

Zolla jej przewodniczącym. Od 16 marca 1927r. Sekcję Prawa Cywilnego przekształcono w podsekcje, a pod nimi powołano podkomisję. Tak powstała trwała organizacyjnie Podsekcja prawa rzeczowego wraz z prawem górniczym i węższe grono w postaci Podkomisji prawa rzeczowego wraz z prawem górniczym. Od 1933r. wraz z nowym regulaminem powstała jednolita Podkomisja prawa rzeczowego. Skład Podkomisji zmieniał się, ostatnie zmiany osobowe zaszły w 1934r. i do wybuchu II Wojny Światowej nie było już rotacji personalnych. W pracach nad prawem rzeczowym brali udział wspomniany F. Zoll jako wyróżniający się opracowaniem samodzielnie wielu projektów oraz: R. Longchamp de Berier, Stanisław Bukowiecki, Jakub Glass, Antonii Parczewski, J. Skąpski, W. Mańkowski, Z. Nagórski, W. Prądyński, B. Stelmachowski, Z. Jundziłł, J. Sławski, J. Wasilkowski, Bolesław Norbert Pohorecki.⁴⁴⁴

Sekcja prawa rzeczowego pod przewodnictwem Władysława Jaworskiego na posiedzeniach w marcu 1920r. przegłosowała uchwałę o przeprowadzeniu ankiety dotyczącej *długu gruntowego* (przewidywało ją prawo niemieckie). Było to istotne zagadnienie związane z przyszłością kredytu realnego w Polsce. Sekcja przesłała ankietę łącznie ponad 60 różnym instytucjom kredytowym, rolniczym, ubezpieczeniowym, handlowym. Kwestionariusz oprócz długu gruntowego dotyczył pytania czy w polskim systemie prawnym ma obowiązywać „prawo posuwania się” kolejnych wierzycieli hipotecznych z możliwością „konwersji” długów hipotecznych, czy też pożądanę jest wprowadzenie *hipoteki właściciela* (rozwiązanie prawa niemieckiego), *rozporządzania hipoteką przez właściciela* (przewidywało ją prawo austriackie), albo *stałego systemu miejsc zastawnych* (rozwiązanie prawa szwajcarskiego). Ankieta wywołała mały odzew i odpowiedzi przysłało jedynie dziewięć instytucji.⁴⁴⁵

W referacie dla Komisji Kodyfikacyjnej z października 1929r. referent F. Zoll przedstawił zasady prawa rzeczowego w jedenastu artykułach. Na pierwszym posiedzeniu przeznaczonym na prace nad prawem rzeczowym 16 listopada 1929r., podjęto większością głosów uchwałę o przerwaniu prac nad prawem rzeczowym. Jednocześnie zlecono referentowi, aby opracował projekt jednolitego prawa hipotecznego. Dopiero po opracowaniu prawa hipotecznego zamierzano podjąć prace nad prawem rzeczowym w sposób systematyczny.⁴⁴⁶ Na posiedzeniu w tym i następnym dniu Podsekcja uchwaliła kilka wskazówek merytorycznych dla referenta. W umotywowanej decyzji podsekcja zwróciła

⁴⁴⁴ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 314-316.

⁴⁴⁵ *Ibidem*, s. 313.

⁴⁴⁶ L. Górnicki, *Dobra...*, s. 234-235.

uwagę na konieczności zapewnienia jednolitych form zabezpieczenia kredytu realnego. Ponadto istniały inne powody zawieszenia prac. Komisja Kodyfikacyjna wstrzymywała się z pracami oczekując zmian związanych z własnością prywatną, biorąc pod uwagę przyszłą reformą agrarną w Polsce. Zdecydowano na przeprowadzenie dłuższych czynności przygotowawczych, a prace nad prawem rzeczowym przełożono na lata 1934-1935. Fryderyk Zoll ponadto zauważył, że istniały bardzo duże różnice między dzielnicami polskimi i przedstawił je w odrębnym artykule opublikowanym na cele Komisji Kodyfikacyjnej.⁴⁴⁷

Reforma rolna w Polsce wprowadziła zmiany własnościowe, analogiczne działania po I wojnie światowej podjęto również w innych krajach europejskich. Reformę uregulowały: 1) uchwała Sejmu Ustawodawczego o zasadach reformy rolnej z 10 lipca 1919r.; 2) ustawa o wykonaniu reformy rolnej z 15 lipca 1920r.; 3) art. 99 Konstytucji Marcowej, uznający za podstawę ustroju własność prywatną; 4) ustawa o wykonaniu reformy rolnej z 28 grudnia 1925r. Postanowienia tych aktów prawnych przewidywały parcelację większych majątków ziemskich, przewidując w zamian 50% odszkodowanie. Wysokość odszkodowania została zaskarżona do Najwyższego Trybunału Administracyjnego, który orzekł o konieczności pełnego odszkodowania dla właścicieli ziemskich na podstawie ceny rynkowej. Zbliżyło to reformę rolną do transakcji handlowej, wszak odbywającej się pod określonymi rygorami prawnymi. Parcelacja majątków miała za cel doprowadzić do tworzenia z gruntów nowych gospodarstw chłopskich, albo powiększenia już istniejących. W latach 1921-1935 około 40% wielkich majątków zostało rozparcelowanych, w wyniku takiej akcji dokonano ważnych agrarnych zmian w strukturze wsi.⁴⁴⁸

Fryderyk Zoll w 1930r. opublikował referat przygotowawczy dotyczący głównych założeń projektu prawa ksiąg ziemskich (gruntowych, hipotecznych, wieczystych) z uzasadnieniem. Niedługo później, jak przedstawiałem w poprzednim rozdziale, w 1931r. wydał tezy projektu w 77 artykułach.⁴⁴⁹ Omówienia wymagają instytucje prawa rzeczowego w projekcie ustawy o jednolitych księgach ziemskich z 1931r.

W projekcie F. Zoll przewidywał następujące prawa rzeczowe: prawo własności, prawo zabudowy, służebności gruntowe oraz służebności osobiste (użytkowanie, używanie, służebność mieszkania, wieczyste prawa dzierżawne), prawa czynszowo-wieczyste, „prawa powierzchni z obowiązkiem opłacania czynszów”, antychretyczne prawo zastawu, prawo

⁴⁴⁷ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 317.

⁴⁴⁸ S. Płaza, *Historia prawa...*, cz. III, s. 134.

⁴⁴⁹ L. Górnicki, *Dobra...*, s. 235.

zatrzymania. Prawo rzeczowe ujmowane było przez F. Zolla jako prawo o charakterze bezwzględny, skuteczne wobec wszystkich. Bezwzględność była konieczną cechą bezpośredniej władzy prawnej osoby nad daną rzeczą. Prawa rzeczowe miały mieć trzy znamiona: 1) treść tego prawa musiała polegać choćby na częściowym uprawnieniu do posiadania rzeczy (nieruchomości), jak też do korzystania z niej; 2) odpowiednikiem treści prawa rzeczowego było bierne zachowanie się osób trzecich, zamiast dokonywania określonych świadczeń; 3) za prawa rzeczowe uznawano wyłącznie takie, które ustawa za takie uznała.⁴⁵⁰

Projekt z 1931r. nie uznawał praw zastawniczych za prawa rzeczowe, były one odrębną kategorią. Projekt zaliczał do nich zastaw antychretyczny (będący prawem rzeczowym), hipotekę, prawa z długu gruntowego i długu rentowego, prawo przywileju. To ostatnie prawo już na podstawie samej ustawy dawało moc do zaspokojenia pretensji z dobra nieruchomego. Treścią praw zastawniczych nie było używanie, albo inne korzystanie z rzeczy, lecz prawo do zaspokojenia się w szczególnej formie. Prawa zastawnicze miały charakter akcesoryjny, ustanawiane były jako zabezpieczenie na wierzytelności będącej prawem głównym. Cechą wyróżniającą koncepcje praw zastawniczych F. Zolla była konstrukcja, że jego przedmiotem nie są rzeczy, a prawa majątkowe na rzeczach zbywalnych, dobrach materialnych i wierzytelnościach. Referent projektu konstruował prawa zastawnicze na prawach majątkowych, co wprowadzało pewne niezrozumienie, lecz z drugiej strony dopuszczało konstrukcję prawną zastawu na wierzytelności, czy zastaw na prawie własności lokalu. Projekt nie uwzględniający praw zastawniczych jako praw rzeczowych, po rewizji dokonanej przez J. Wasilkowskiego uległ zmianie w tej kwestii.

Od 1933r. projekt prawa rzeczowego wśród praw zastawniczych umieszczał zastaw, hipotekę, a także przywileje. Zrezygnowano za to z długu gruntowego i długu rentowego. Referent projektu F. Zoll traktował za przedmiot praw zastawniczych prawo zastawcy, zamiast rzeczy, gdzie zastawnik mógł doprowadzić do rozerwania węzła prawnego łączącego zastawcę z rzeczą i spowodować przeniesienie prawa zastawcy na inną osobę lub na siebie. Zastawnik nie mógł korzystać z cudzej rzeczy, co nie wykluczało, że jego prawo zastawnicze ma moc prawną bezpośrednią i bezwzględną. F. Zoll nadał prawom zastawniczym charakter praw rzeczowych, na swój własny sposób. Obowiązujące w Polsce międzywojennej prawo dzielnicowe w różny sposób zajmowało stanowisko do praw zastawniczych jako praw

⁴⁵⁰ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, s. 330-331.

rzeczowych. Kodeks Napoleona uznawał zastaw antychretyczny i hipotekę za prawa akcesoryjne, zabezpieczające wierzytelność i umieszczał je w dziale o zobowiązaniach. Doktryna prawa tego okresu traktowała je już jako prawa rzeczowe. Prawo austriackie z jednej strony traktowało prawo zastawu jako bezwzględne, z drugiej strony w ustawie o księgach gruntowych z 1871r. zaliczało do praw rzeczowych *sensu stricto*. Niemiecki kodeks cywilny wszystkie prawa zastawnicze, łącznie z długiem gruntowym i rentowym traktował jako prawa rzeczowe. *Swod Zakonow* jak przedstawiałem w poprzednim rozdziale uznawał zastaw za formę zabezpieczania zobowiązań. Najbardziej nowoczesny kodeks szwajcarski wśród praw zastawniczych umieścił hipotekę, list hipoteczny, list rentowy i zastaw ruchomy.⁴⁵¹

W dwudziestoleciu międzywojennym szwajcarski kodeks cywilny uchwalony 10 grudnia 1907r., a funkcjonujący od 1 stycznia 1912r. był najnowocześniejszym kodeksem prawa prywatnego w Europie doby kapitalizmu. Powstał jako potrzeba unifikacji prawa prywatnego między poszczególnymi kantonami Związku Szwajcarskiego. Jego twórcą był Eugen Huber. Systematyka kodeksu opierała się na połączeniu systemu pandektowego i Instytucji Gaiusa. Kodeks zawierał wstęp z pewnymi postanowieniami ogólnymi i cztery księgi: I - prawo osobowe, II - prawo rodzinne, III - prawo spadkowe, IV - prawo rzeczowe. Do czterech ksiąg dołączone było zrewidowane prawo zobowiązań z 1881r. Autorzy ZGB posłużyli się doświadczeniami pandektystów w pracy nad niemieckim kodeksem cywilnym, wobec czego uniknęli błędów z BGB. Szwajcarski kodeks potrafił połączyć tradycje rodzime z nauką recypowanego prawa rzymskiego. Rozwiązania szwajcarskiego kodeksu pomimo wspierania nowoczesnego obrotu gospodarczego, potrafiły uwzględnić potrzeby i ochronę drobnych posiadaczy. Kodyfikacja szwajcarska łączyła tendencje egalitarną i liberalną poprzez umożliwienie ochrony słabszych ekonomicznie uczestników obrotu. Pod względem techniki ZGB konstruował proste, zrozumiałe przepisy, daleko różniące się od „uczonego” i naładowanego abstrakcyjnymi pojęciami niemieckiego kodeksu cywilnego z 1896r. Tekst ZGB w przepisach informował o treści prawa, poprzez krótkie artykuły z notami bocznymi na marginesie. Kodeks ten nie posługiwał się zbyt dużą liczbą klauzul generalnych. Art. 1 kodeksu szwajcarskiego dawał dużą swobodę sędziemu w rozstrzygnięciu, gdy istniała luka w prawie, tak jakby był to sam ustawodawca. Kodeks szwajcarski wywarł duży wpływ na europejskie ustawodawstwo po I wojnie światowej. Wzorowano się na nim w pracach

⁴⁵¹ *Ibidem*, s. 332-335.

kodyfikacyjnych, także w Polsce. Turcja w całości w 1927r. przyjęła go jako obowiązujące prawo – pełna recepcja.⁴⁵²

Ważną sprawą związaną z prawami zastawniczymi było stosowanie rzymskiej zasady *ius succedendi* w prawie polskim. Zgodnie z tą zasadą w przypadku zgaśnięcia prawa zastawu mającego wyższy stopień hipoteczny, następni zastawnicy posuwali się „naprzód” ze swoimi wierzytelnościami. W przypadku zabezpieczenia hipoteką, powszechnie mniemano, że z czasem wraz z spłatą wyższych stopniem praw zastawniczych zabezpieczenie polepszy się z biegiem czasu. Wierzyciele udzielając pożyczek na niższe stopnie hipoteczne, zabezpieczali się przed większym ryzykiem poprzez wyższe odsetki od udzielnych kwot. Jeżeli gasło jakieś prawo zastawnicze to następne, zwykle z wyższym oprocentowaniem, posuwało się naprzód nie zmniejszając swoich pierwotnych odsetek. Taka sytuacja była niekorzystna dla właściciela, utrudniała rozwój kredytu realnego, była gospodarczo nieracjonalna i po prostu sprzeczna z zasadami słuszności. Właściciel nieruchomości mając możliwość decydowania o opuszczonym miejscu hipotecznym prawdopodobnie lepiej mógłby wykorzystać taką sytuację np. poprzez zaciągnięcie pożyczki niżej oprocentowanej lub pożyczki amortyzacyjnej. *Ius succedendi* poprzez automatyczne posuwanie się „naprzód” wierzytelności i nie zmniejszanie się równocześnie odsetek, powodowało w razie zwłoki egzekucję z niższych miejsc hipotecznych o wysokim oprocentowaniu. Rzymska zasada *ius succedendi* wraz z rozwojem ksiąg gruntowych w ustawodawstwach europejskich została podważona przez trzy modelowe rozwiązania: 1) *hipotekę właściciela* – prawo niemieckie, 2) *prawo rozporządzania umorzoną hipoteką przez właściciela* – ustawodawstwo austriackie, 3) *stałe miejsca hipoteczne* – prawo szwajcarskie.⁴⁵³

Hipoteka właściciela przyjęta była w prawie niemieckim, jako prawo do własnej nieruchomości, niezależne od wierzytelności. Właściciel nabywał wygasłą hipotekę dla siebie, a w razie sprzedaży nieruchomości mógł ją zatrzymać. W wypadku uruchomienia egzekucji z nieruchomości miał prawo zgłosić własną hipotekę do masy rozdziałowej. Często hipoteka właściciela pokrywała się z długiem gruntowym. Hipoteka właściciela charakteryzowała się całkowitym odejściem od akcesoryjności prawa zastawu i posuwania się „naprzód” wierzytelności hipotecznych.

Austriackie *prawo rozporządzania umorzoną hipoteką przez właściciela* przewidywało utrzymanie prawa zastawu na miejscu materialnie wygasłej wierzytelności. W prawie

⁴⁵² K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, s.246-247.

⁴⁵³ *Ibidem*, s. 335-336.

austriackim zastaw pojmowano jako zastaw akcesoryjny na cudzej rzeczy i jako hipotekę. Właścicielowi można było takim zastawem po wygasłej wierzytelności rozporządzić w celu uzyskania kredytu realnego. Zastaw był dawny, a nowa była wierzytelność, która wchodziła na jego miejsce. Austriacki system różnił się od niemieckiego, bo właściciel nie zatrzymywał prawa do hipoteki, ani nawet możliwości rozporządzania nią przy zbyciu nieruchomości. Nie miał też prawa uczestniczenia w prawie podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości poprzez egzekucję. Nie ustanawiano w tym systemie nowego prawa na starym zastawie, a przenoszono już istniejące, wobec czego dalsi wierzyciele posuwali się naprzód.

System *stałych miejsc hipotecznych* funkcjonował w systemie szwajcarskim, umożliwiając ograniczenie wierzycieli zastawniczych do z góry określonego miejsca hipotecznego. Właściciel nieruchomości mógł ustanowić prawo zastawnicze na drugim, lub dowolnym miejscu, a pierwsze pozostawić puste. W miejsce wygasłego zastawu, można było wpisać całkiem nowe prawo. Po spłaceniu wierzyciela, miejsce pozostawało puste. Przy zbyciu nieruchomości, miejsce hipoteczne przechodziło na nowego właściciela. Jeżeli dochodziło do egzekucji z nieruchomości, pustych miejsc hipotecznych nie uwzględniano się przy podziale sumy uzyskanej z licytacji. Wierzyciele zastawniczy otrzymywał idealny podział przedmiotu zastawu przy egzekucji realnej. Uprawnieni z prawa rzeczowego, nawet z najwyższym pierwszeństwem, nie mieli prawa do uzyskania całej ceny ze sprzedaży nieruchomości, ani też prawa do posuwania się „naprzód”. System szwajcarski, nie przewidywał nabycia hipoteki dla siebie jak w BGB. Można było tylko rozporządzać nowym miejscem hipotecznym. Przy alienacji, puste miejsce przechodziło na nabywcę, a w prawie niemieckim pozostawało przy zbywcy. Niewykorzystane miejsce nie było uwzględniane przy egzekucji, to następna różnica z BGB. Porównując model szwajcarski do ABGB, przy wykreśleniu hipoteki ustanawiano całkiem nowe prawo, a nie rozporządzano starym miejscem hipotecznym. Przy wykreśleniu prawa miejsce pozostawało stałe, niżsi stopni wierzyciele nie mogli się posunąć „naprzód”.⁴⁵⁴

Referent projektu F. Zoll zaproponował własne rozwiązanie kwestii *ius succedendi*. Wierzytelność zabezpieczona prawem zastawniczym, wpisanym do księgi gruntowej, określona została w uproszczeniu „hipoteką”. Przy umorzeniu hipoteki, gdy według polskiego prawa dzielnicowego nie było podstaw do przejścia tego prawa na inną osobę, razem z wierzytelnością mogło wygasnąć tylko prawo hipoteczne dotychczasowego wierzyciela.

⁴⁵⁴ *Ibidem*, s. 336-337.

Hipotekę utrzymywano jako prawo właściciela mu przysługujące do nieruchomości (dobra nieruchomego), dające się dowolnie rozporządzać, w granicach starej wierzytelności. Taką hipotekę można było przenieść na nową osobę lub na nową wierzytelność. Wreszcie właściciel mógł wygasłą hipotekę przepisać na siebie, czy też wykreślić bez zastrzeżeń, co umożliwiało zasadę *ius succedendi*. Wierzyciele hipoteczni przy egzekucji mieli prawo do zaspokojenia się z hipoteki właściciela wykreślonej bez zastrzeżeń, a więc pomijano ją przy egzekucji realnej chyba, że ciążyło na niej prawo podzastawu. F. Zoll przewidział jeszcze dwa specjalne uprawnienia właściciela. Właściciel mógł żądać wykreślenia hipoteki, z zastrzeżeniem o możliwości wpisu w ciągu dwóch, trzech lat nowej wierzytelności hipotecznej z pierwszeństwem wymienionym w zastrzeżeniu. W drugiej sytuacji właściciel mógł utrzymać hipotekę i zastrzec, że na to miejsce będzie wpisana w okresie dwóch, trzech lat nowa wierzytelność o pierwszeństwie oznaczonym przez zastrzeżenie. Rozwiązania F. Zolla miały doprowadzić do naprawienia sytuacji sprzecznych z poczuciem słuszności, a w przypadku specjalnych uprawnień umożliwić szerszą konwersję wierzytelności hipotecznych.⁴⁵⁵

Referent F. Zoll proponował upowszechnienie *listów hipotecznych* w celu ułatwienia obrotu wierzytelnościami. Instytucja *hipoteki listowej* (*Briefhypothek*) znana była w dzielnicy byłego zaboru pruskiego. W odróżnieniu od hipoteki francuskiej, będącej prawem ściśle akcesoryjnym gasnącym z wierzytelnością, prawo niemieckie odrywało hipotekę od nieruchomości, umożliwiając ustanawianie szczególnego zabezpieczenia. Przy hipotece listowej, oprócz zapisu tego prawa w księdze gruntowej, wystawiano publiczny dokument, z jego posiadaniem łączyło się prawo rozporządzania hipoteką. List hipoteczny traktowano jako papier wartościowy prawa rzeczowego, bo reprezentował nie wierzytelność, jak w papierach wartościowych obligacyjnych, ale hipotekę. Prawo umożliwiało ustanowienie listów hipotecznych na każdą hipotekę obiegową (wyjątek: bez hipoteki kaucyjnej). Prawo wierzyciela powstawało nie z momentem wpisu do ksiąg, a z chwilą wręczenia listu. Stosowanie listów hipotecznych miało pozytywne cechy, gdyż zabezpieczało jedną i drugą stronę. Właściciel wręczał list hipoteczny wierzycielowi, odbierając gotówkę, a druga strona przyjmowała list hipoteczny. Prawo wierzyciela powstawało z momentem odebrania listu. Przy zwrocie sumy, dłużnik żądał zwrotu listu hipotecznego, a wierzyciel odbierał należny dług, zwracając list hipoteczny. Najpoważniejszą wadą instytucji listów hipotecznych był

⁴⁵⁵ *Ibidem*, s. 338.

fakt, że dłużnik często nie wiedział, kto jest jego wierzycielem. Treść księgi gruntowej nie informowała o zbyciu listu hipotecznego. Następną trudnością była możliwość zagubienia lub zniszczenia listów, co powodowało konieczność przeprowadzania specjalnego *postępowania amortyzacyjnego*, w przeciwnym wypadku wierzyciel mógł utracić swoje prawo.

Instytucję listów hipotecznych F. Zoll chciał przyjąć w zmodyfikowany sposób, w porównaniu do wzoru niemieckiego. W prawie niemieckim hipoteka listowna była regułą, a hipoteka gruntowa wyjątkiem. Referent proponował odwrotne rozwiązania, aby w polskim systemie prawnym to listy hipoteczne były wyjątkiem od reguły. Projekt przewidywał zamianę hipoteki gruntowej na hipotekę listowną, z wpisem do wykazu ziemskiego (hipotecznego), o tym czy ten papier wartościowy prawa rzeczowego wystawiany jest na określone nazwisko wierzyciela czy na okaziciela. Urząd Ksiąg Ziemskich wystawiał list w formie specjalnego dokumentu publicznego, zawierającego odpowiednie dane zaopatrzone pieczęcią. Jeżeli osoba wierzyciela była wymieniona to dokument przenoszono przez indos, w przeciwnym razie był papierem na okaziciela. Z chwilą przekazania listu hipotecznego, wierzycielowi przysługiwała pozycja prawna zastawnika. Wierzycielem hipotecznym mogła być tylko osoba posiadająca list hipoteczny. F. Zoll zmierzał do upłynnienia hipoteki, odejścia od akcesoryjności i dążył do koncepcji samoistnych praw zastawniczych. Wzory, którymi się posłużył referent odwoływały się do szwajcarskiego kodeksu cywilnego.⁴⁵⁶

Po reorganizacji w 1933r. Komisji Kodyfikacyjnej, ówczesna Podkomisja prawa rzeczowego na pierwszym posiedzeniu w lutym podejmując stosowną uchwałę zrezygnowała z projektu odrębnej ustawy hipotecznej. Projekt ustawy hipotecznej miał tworzyć szerszy projekt prawa rzeczowego. Projekt prawa rzeczowego przygotowywano w latach 1933-1937. Głównym autorem i twórcą koncepcji był Fryderyk Zoll, współreferentem od przywilejów i prawa formalnego Jakub Glass, a ostateczną zaś formę prawu rzeczowemu miał nadać Jan Wasilkowski.⁴⁵⁷

Pierwsze czytanie projektu prawa rzeczowego odbyło się 5 czerwca 1937r., po czym zostało opublikowane. Nie przygotowano w projekcie przepisów wprowadzających i przejściowych, oraz pozbawiony był on jeszcze uzasadnienia. Miano uzupełnić te niedobory zaraz po drugim czytaniu w Komisji, lecz nie dokonano tego aż do wybuchu wojny. Drugie czytanie projektu prawa rzeczowego rozpoczęło się 15 grudnia 1937r., a skończyło dopiero 7 lipca 1939r. w „przeddzień” agresji na Polskę. Ostateczną formę słowną miał przygotować

⁴⁵⁶ *Ibidem*, s. 339-340.

⁴⁵⁷ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 189.

Wasilkowski, utrzymując stały kontakt z F. Zollem. Jan Wasilkowski dokończył redagowanie projektu w sierpniu 1941r., już w konspiracji.⁴⁵⁸

Katalog praw rzeczowych w tych dwóch projektach różnił się. W projekcie z 1937r. wyliczał: własność, służebności gruntowe i służebności osobiste, włącznie z użytkowaniem, prawo zatrzymania, a także prawa zastawnicze. W projekcie z 1939/1941r. obok prawa własności, wymieniano ograniczone prawa rzeczowe: użytkowania, służebności gruntowe i służebności osobiste, prawa zastawnicze oraz ciężary realne. W tej wersji projektu sporne było prawo zatrzymania i ciężary realne. W obydwu wersjach nie przesądzano o tzw. prawie powrotu. Oba projekty prawa rzeczowego przewidywały istnienie praw zastawniczych, składających się z hipoteki i zastawu. Cecha wyróżniająca je to akcesoryjność, prawa te miały służyć zabezpieczeniu wierzytelności. Prawo własności i inne prawa rzeczowe miały charakter samoistny, polegały na bezpośrednich korzyściach dla uprawnionych osób. Dla praw zastawniczych projekty z lat 1937 i 1939/1941 przewidywały wspólny przepis ogólny. W stosunku do hipoteki, zrezygnowano z koncepcji potraktowania jej jako obligacji realnej (*Theorie der Realobligation*). Przedmiotem prawa rzeczowego w projekcie były rzeczy i inne dobra. W tej kwestii F. Zoll został przegłosowany, gdyż forsował własną koncepcję, aby przedmiotem prawa rzeczowego były tzw. prawa zbywalne.⁴⁵⁹

Przydatne będzie przywołanie głównych założeń doktrynalnych zwianych z przedmiotem praw rzeczowych. Cały projekt opierał się na specyficznej koncepcji tych praw. Nie zdefiniowano wprost w projekcie, czym są prawa rzeczowe, pozostawiając tą kwestię doktrynie. Projekt mówił o przedmiocie praw, który został ujęty odmiennie w porównaniu z określeniami spotykanymi w innych kodeksach, a nawet ówczesnej literaturze prawniczej. Autorem tej konstrukcji prawnej był F. Zoll, referent projektu. Za punkt wyjścia przyjął on pojęcie części składowej majątku osoby fizycznej, osoby prawnej. Poddał krytyce stosowanie w dawniejszych kodeksach (Landrecht Pruski, Kodeks Napoleona, ABGB, BGB) opierających się na prawie rzymskim i jego nowej wersji pandektystycznej podziału części składowych majątku, na rzeczy zmysłowe (*res corporeales*) i niezmysłowe (*res incorporales*). Rzeczy niezmysłowe obejmowały prawa, co było niepoprawne według referenta z metodologicznego i dogmatycznego punktu widzenia. Przeciwwstawienie sobie takich praw było nieściśle, gdyż nie można było stawiać naprzeciwko siebie rzeczy i zmysłów. Od wieków przez *res incorporales* rozumiano różne prawa majątkowe, z wyłączeniem prawa

⁴⁵⁸ L. Górnicki, *Dobra...*, s. 235-236.

⁴⁵⁹ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 190.

własności, a poprzez *res corporales* uznawano składniki majątku należące do właściciela. F. Zoll wyciągnął wniosek, że na majątek osoby składały się nie przedmioty własności, a własność tych przedmiotów. Uważał, że na majątek składają się prawa majątkowe jako składniki czynne, zamiast przedmiotów tych praw. Referent dzielił majątek na grupy, opierając się na treści, celu i istocie praw majątkowych zamiast na kryterium przedmiotu praw. Projekt wciąż akceptował podział praw na bezwzględne *erga omnes* i względne, czyli prawo do żądania od pewnej osoby świadczenia. Wyjątkiem od takiego tradycyjnego podziału była sytuacja wpisania do księgi wieczystej praw obligacyjnych, które na podstawie takiego zabiegu zyskiwały skuteczność zbliżoną do praw rzeczowych. Prawa miały dzielić się na grupy: 1) prawa własnościowe, 2) prawa do korzystania z cudzego dobra i 3) prawa zastawnicze. W odróżnieniu od F. Zolla, Podkomisja prawa rzeczowego prawa majątkowe dzieliła na prawo własności i inne prawa, składające się z prawa korzystania do cudzych dóbr, praw zastawniczych i wierzytelności. Oznaczało to porzucenie podziału na rzeczy zmysłowe i prawa. Członkowie Podkomisji uważali stanowisko referenta za niewłaściwe, woleli nawiązywać do rozwiązań „starych” kodeksów, powielając podział przedmiotów majątkowych na *res corporales* i *res incorporales*. Jednakże nadano podziałowi inne znaczenie. Przedmiot praw rzeczowych miały stanowić wszystkie dobra stanowiące w obiegu prawnym wartość majątkową i mogące wejść pod władzę jednostki w postaci bezwzględnej, bezpośredniej, pełnej lub niepełnej. Na tak ukształtowanej podstawie projekt zaliczał do dóbr rzeczy zmysłowe, dobra niematerialne, siły przyrody i prawa majątkowe. Projekt prawa rzeczowego jako przedmiot praw rzeczowych tytułował „dobra” za wzorem Kodeksu Napoleona (*les biens*). Po pierwsze, dobra musiały przedstawiać wartość majątkową liczoną w pieniądzu, co wynikało z istoty praw majątkowych. Po drugie, dobra musiały nadawać się do stanowiącia w obrocie prawnym praw majątkowych pewnej osoby. Porównując tak ukształtowany przedmiot praw rzeczowych do teorii *res corporales* i *res incorporales* w prawie rzymskim, jego zakres się rozszerzył na pewne materie. Obejmował prawa górnicze, prawa autorskie i inne prawa na dobrach niematerialnych, włącznie z prawem własności przemysłowej. Jednocześnie też zakres się zacieśnił, pomijając prawa nie mogące być przedmiotem obrotu prawnego i przedmiotem praw rzeczowych (własnościowych i ograniczonych), takich jak użytkowanie czy *hereditas* (spuścizna).⁴⁶⁰

⁴⁶⁰ L. Górnicki, *Dobra...*, s. 236-238.

W projektach prawa rzeczowego utrzymywano akcesoryjność hipoteki, jednak pewne rozwiązania były odchyleniami od tej zasady. Na początek nasuwa się kwestia rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. To rozwiązanie przypominało austriacką koncepcję *hipoteki właściciela*, wprowadzając wyłom od akcesoryjności.

Projekt prawa rzeczowego korygował austriacki system, rozwiązaniem szwajcarskiego *miejsca hipotecznego (leere Pfandstelle)*. Austriacki kodeks cywilny umożliwił właścicielowi nieruchomości przeniesienie dotychczasowego prawa zastawu na nową wierzytelność, przez co naruszano zasadę akcesoryjności. Polski projekt wprowadził możliwość rozporządzania, nie tylko prawem zastawu, lecz też opróżnionym miejscem hipotecznym. Nie oparto się całościowo na systemie szwajcarskim. Dla pierwszeństwa hipoteki ważna była chwila wniosku o wpis. Koncepcja wynikająca z ZGB posługiwała się możliwością ustanowienia prawa zastawu na określonym z kolei (drugim, trzecim), czy też dowolnym miejscu hipotecznym. Umożliwiało to pozostawienie pewnych miejsc pustych. Projekt w odróżnieniu od prawa zastawniczego w kodeksie szwajcarskim utrzymywał prawo zastawnicze na całej nieruchomości obciążonej, aż do całościowego zaspokojenia się z zabezpieczonej wierzytelności. W przypadku wykreślenia hipoteki bez zastrzeżeń przewidywano posuwanie się w kolejności dalszych wierzycieli hipotecznych.⁴⁶¹

Problemem sporym była kwestia zgodności prawa zastawu z projektu lat 1937, 1939/1941 z zasadą akcesoryjności. Ważne jest, że projekt nie powtarzał błędnego rozwiązania trzeciej noweli ABGB, a wygaśnięcie wierzytelności, zabezpieczonej przez hipotekę powodowało pozaksięgowe wygaśnięcie hipoteki. W projekcie prawa rzeczowego właściciel nieruchomości mógł rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w trzech sytuacjach: 1) przypadku wygaśnięcia hipoteki, 2) nie powstania wierzytelności, na której miano ustanowić hipotekę, 3) przeniesienia hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę. Tylko właściciel mógł rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym. Wierzyciel nie mógł dysponować takim miejscem poprzez hipotekę na wierzytelności hipotecznej (subintabulat), tak jak w prawie hipotecznym z 1818r. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym przechodziło na każdorazowego właściciela nieruchomości, podobnie jak w prawie austriackim. Właściciel mógł ustanowić hipotekę umowną, jak też przymusową, opartą na tytule egzekucyjnym. Mógł też dysponować hipoteką kaucyjną i hipotekami łącznymi. Istniała też możliwość ustanowienia ciężaru realnego,

⁴⁶¹ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 191.

odpowiadającego określonej kwocie pieniężnej w postaci płaconej renty z ceną wykupu ujawnioną w księdze wieczystej. Jeżeli zgłoszono zastrzeżenie, co do opróżnionego miejsca hipotecznego nie następowało przesuwanie się „naprzód” kolejnych praw wierzycieli. Właściciel uważając takie rozwiązanie za korzystne mógł dysponować opróżnionym miejscem hipotecznym i uniemożliwić *ius succedendi* praw o niższym pierwszeństwie. Warte podkreślenia jest możliwość zrzeczenie się z góry przez właściciela takiego prawa, było to rozwiązanie nieznanne systemowi austriackiemu, niemieckiemu i szwajcarskiemu.⁴⁶²

Na kwestię akcesoryjności w projekcie prawa rzeczowego można było spojrzeć z innej strony, jako rozwiązanie przełamujące taką ideę. W zestawieniu projektu z rozwiązaniami francuskimi, hipoteka traciła swój akcesoryjny charakter. Istnieli krytycy takiego rozwiązania akcesoryjności hipoteki, jednym z nich był Jakub Glass. Powoływał się on na fakt, że hipoteka nie mogła być wykreślona bez zgody właściciela nieruchomości. Właściciel mógł na miejscu wygasłej hipoteki ustanowić nową i rozporządzać miejscem po takiej hipotece, w takich samych granicach nawet, jeżeli wierzytelność nie powstała. Rozwiązania przyjęte w projekcie prawa rzeczowego miały za nadrzędny cel zwiększenie roli kredytu realnego (hipotecznego), obniżone poprzez wieloletnie ustawodawstwo moratoryjne na ziemiach polskich. Pewni krytycy rozwiązania przyjętego w projekcie prawa rzeczowego z 1939r. o posuwaniu się „naprzód” praw zastawniczych postulowali w obniżeniu odsetek od praw zastawniczych niższej kolejności, lub zawarciu umowy, rozstrzyganej przez sędziego na wniosek właściciela.⁴⁶³

W międzywojennej Polsce udzielaniem kredytu hipotecznego (realnego) zabezpieczanego na nieruchomości, zajmowały się prywatne instytucje bankowe oraz banki z udziałem Skarbu Państwa, takie jak: Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, Państwowy Bank Rolny, Bank Gospodarstwa Krajowego. Państwowe instytucje finansowe miały pewne przywileje związane z ustanawianiem hipotek oraz egzekucją z nieruchomości. W działaniu wszystkich instytucji kredytowych w latach 1928-1933 ujawnił się pewien ogólny trend, związany z światowym kryzysem finansowym. Rok 1928 był czasem największej kreacji kredytów hipotecznych, osiągając tylko w samym Państwowym Banku Rolnym kwotę 94,6 mln. zł kredytów. Od 1929r. zaczęły się pierwsze symptomy kryzysu, ceny produktów rolnych wzrastały z powodu mniejszej chłonności rynku i spadku zapotrzebowania na eksport tych produktów. Ceny ziemi zaczęły gwałtownie spadać, a licytowane majątki nawet poniżej

⁴⁶² *Ibidem*, s. 191-193.

⁴⁶³ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 192.

ceny wywoławczej, nie znajdowały nabywców. W roku 1933 Państwowy Bank Rolny udzielił kredytów na listy zastawnicze w kwocie 894 tys. zł. Polska mimo wywiązywania się ze swoich zobowiązań międzynarodowych, pozbawiona była dopływu zagranicznej pomocy kredytowej. W takich warunkach należało korzystać z kredytów pochodzących z zasobów wewnętrznych.⁴⁶⁴

Konstrukcja „hipoteki właściciela” i „prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym” miały takie same cele do spełnienia, wobec czego projekty praw rzeczowych z 1937r. i 1939/1941r przewidywały umieszczenie tych zagadnień w części poświęconej wygaśnięciu hipoteki. Zrezygnowano z pojęcia „hipoteki właściciela”. Koncepcja ograniczonych praw rzeczowych na rzeczy własnej pochodzi z XIX wieku z nauki niemieckiej. Uprawnienie to z natury do rzeczy cudzej, mogło wyjątkowo służyć właścicielowi w celu odpierania innych konkurujących ograniczonych praw rzeczowych. Uzasadnieniem takiej konstrukcji było przekonanie o istnieniu interesów właściciela, których nie pokrywa w całości same prawo własności.

W Podkomisji prawa rzeczowego zastanawiano się nad ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika osobistego, do odpowiedzialności wyłącznie rzeczowej. Problem ten sprowadzał się do istnienia hipotek bez wierzytelności. Odpowiedni przepis nie wszedł jednak do projektu prawa rzeczowego z 1939r.

Zagadnieniem związanym z obrotem prawami zastawniczymi jest poprzednio przywoływana problematyka listów hipotecznych. W projekcie prawa rzeczowego unormowano instytucję hipoteki listownej w postaci przyjętej w BGB z zastrzeżeniem F. Zolla o jej fakultatywnym charakterze, co do hipoteki umownej gruntowej.⁴⁶⁵

Wejście w życie prawa rzeczowego opóźniło się z kilku powodów. Jednym z nich jest fakt ostatecznego przygotowania projektu w okresie wakacyjnym 9 lipca 1939r. Innym dość znacznym, są zastrzeżenia referenta F. Zolla do projektu Podsekcji prawa rzeczowego, a skutkujące nie przekazaniem go do Kolegium Uchwalającego Komisji Kodyfikacyjnej. F. Zoll nie mógł się zgodzić z pewnymi uchwałami przyjmowanymi w Komisji, a szczególnie chciał osłabić zasadę wpisu do ksiąg gruntowych. Gdy wszystkie metody perswazji zawiodły referent zgłosił „Votum Separatum przeciwko projektom prawa rzeczowego Komisji

⁴⁶⁴ W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 179-183.

⁴⁶⁵ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 193-195.

Kodyfikacyjnej z 1937r. i 1939r. pod adresem Kolegium Uchwalającego”(Votum Separatum I).⁴⁶⁶

Ostateczny II Projekt prawa rzeczowego został przekazany po wojnie w 1945r. przez F. Zolla Ministrowi Sprawiedliwości na jego wniosek. Wraz z projektem przekazano również Votum Separatum, dokumenty te miały być podstawą prac przy unifikacji prawa rzeczowego po wojnie.⁴⁶⁷

Projekt prawa rzeczowego był jednym z najznamienitszych osiągnięć Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r. Ze względów dogmatycznych uznaje się je za dzieło prawie bez zarzutu. Dzięki konstrukcji „praw do rzeczowych podobnych” uzyskano szerokie ujęcie praw rzeczowych. Pod określeniem „dobra” kodyfikatorzy rozumieli rzeczy zmysłowe i dobra majątkowe inne niż rzeczy. Dzięki rozszerzeniu katalogu praw rzeczowych przepisy cywilnoprawne znajdujące się w ustawach szczególnych miały centralny punkt odniesienia w przyszłym prawie rzeczowym. Były to założenia, które wyróżniały polską kodyfikację na arenie międzynarodowej. Po II wojnie światowej w dużej mierze nie skorzystano z założeń dogmatycznych prawa rzeczowego, jak też innych rozwiązań F. Zolla np. praw zastawniczych. Poddano je krytyce, nawet przez jego współreferenta Prof. Jana Wasilkowskiego.⁴⁶⁸

Konstrukcja praw zastawniczych okazuje swoją przydatność ze względów gospodarczych, co zauważył już kilkadziesiąt lat temu Fryderyk Zoll. Nie bez powodu już w okresie międzywojennym rozważano w polskiej doktrynie prawnej odejście od sztywnej zasady akcesoryjności. Prace w tym kierunku podjęte zostały również w Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego w III Rzeczypospolitej.⁴⁶⁹

4. Prace powojennej komisji kodyfikacyjnej

Prace Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r. w dziedzinie prawa prywatnego, a szczególnie w zakresie prawa rzeczowego nie zostały doprowadzone do końca. Wybuchła wojna, klęska wrześniowa i okupacja terytorium Polski przez Niemcy wraz ze Związkiem Radzieckim

⁴⁶⁶ L. Górnicki, *Prawo cywilne...*, 322.

⁴⁶⁷ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 201.

⁴⁶⁸ L. Górnicki, *Dobra...*, s. 256-257.

⁴⁶⁹ L. Górnicki, *Koncepcja praw zastawniczych...*, s. 196.

zniszczyła instytucje państwowe odbudowującego się kraju. Zaprzepaszczono też wieloletnie prace Komisji Kodyfikacyjnej.⁴⁷⁰

W 1945r. niedługo po zakończeniu działań wojennych na terenie Polski przystąpiono do prac nad unifikacją prawa cywilnego, podjęto te wysiłki jeszcze przed ukształtowaniem się nowego ustroju państwa. Ówczesna sytuacja geopolityczna była wyjątkowa, nawet na tle innych państw Europy środkowo-wschodniej. Związkowi Radzieckiemu odstąpiono tereny uzyskane na podstawie Traktatu Ryskiego z 1921r., a nowe granice państwowe wytyczał traktat z 16 sierpnia 1945r. Granice na Odrze i Nysie Łużyckiej zostały ustalone na konferencjach w Jałcie i Poczdamie, bez politycznego udziału jakiegokolwiek rządu polskiego. Zmiany terytorialne pociągnęły za sobą niespotykane migracje ludności, z reguły dobrowolne, lecz czasami przymusowe. Emigracja ludności niepolskiej i repatriacja Polaków ze wschodu obejmowała łącznie miliony ludzi. Dotychczasowe życie ludności uległo całkowitej destrukcji. Ludność zmieniając miejsce zamieszkania, przenosiła się do dzielnic z nieznanym sobie porządkiem prawnym, gdzie obowiązywały obce im zasady. Dotychczasowa mozaika prawa odziedziczona po II Rzeczypospolitej skomplikowała się niezmiernie, także biorąc pod uwagę sytuacje Polaków autochtonów żyjących wcześniej na „Ziemiach Odzyskanych” i posługujących się prawem niemieckim.⁴⁷¹ Można przedstawić jako modelową sytuację, gdy przybysze ze wschodu osiedlali się na zachodzie, zastając diametralną różnicę merytoryczną w obowiązującym prawie. Spod przestarzałego *Swod Zakonow* trafiano na ziemię gdzie stosowano nowoczesny BGB.⁴⁷² Na teren ponemieckich „Ziem Odzyskanych” dekretem z listopada 1945r. rozciągnięto ustawodawstwo obowiązujące na obszarze górnośląskiej części województwa śląskiego. W ten sposób zrównano sytuację na ziemiach zachodnich i północnych z istniejącym we wrześniu 1939r. całym ówczesnym obszarem Polski.⁴⁷³ Tej mozaice, a raczej chaosowi prawnemu nie mogło zaradzić obowiązujące od 1926r. prawo prywatne międzynarodowe. Powstałaby konieczność stosowania do całych mas przesiedleńców prawa obowiązującego na obszarach nie będących już częścią państwa polskiego. Przeszkodą była również ustawa z 15 lipca 1920r. o Statucie Organicznym Województwa Śląskiego, stanowiąca o jego autonomii. Wymienione warunki

⁴⁷⁰ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją i unifikacją polskiego prawa prywatnego (1919-1947)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1992, z. 1-4, s. 19.

⁴⁷¹ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji polskiego prawa cywilnego*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1985, z. 2. s. 291.

⁴⁷² A. Lityński, *Historia prawa Polski Ludowej*, Warszawa 2010, s. 187.

⁴⁷³ S. Grzybowski, *Zagadnienia kodyfikacji polskiego prawa cywilnego (Organizacja i wyniki pracy 1919-1992)*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1992, z. 1-4, s. 95.

bardzo utrudniały unormowanie życia społecznego, jednak również sprzyjały reformom. Destabilizacja życia społeczeństwa powodowała zachwianie zasad, do jakich ludność przywykła. Umożliwiało to mniejszy opór tendencjom unifikacyjnym, odziedziczonym po pracach Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r.⁴⁷⁴ Ziemię polską stopniowo zajmowaną przez Armię Czerwoną otrzymywały nowy aparat władzy państwowej. Odwoływano się do tradycji przedwojennej Polski tylko fasadowo. Odbudowywano ustroj państwa w określonym kierunku zmierzającym do demokracji ludowej.⁴⁷⁵ Manifest PKWN odrzucał tylko Konstytucję z 23 kwietnia 1935r. uznając ją jako „faszystowską”. W celu zachowania legalizmu zachowano przedwojenny stan prawny, a instytucje państwowe reaktywowano wybiórczo.⁴⁷⁶

Najprostszą decyzją, jaką mogła zapisać w kwestii unifikacji prawa, to powtórne zwołanie Komisji Kodyfikacyjnej z lat 1919-1939. Pracownicy Komisji po wojnie rozproszyli się, jednak nigdy oficjalnie nie została ona rozwiązana, ani rozliczona z postawionych jej zadań. Wojnę przeżyło jej dwudziestu członków⁴⁷⁷, z czego większość to cywiliści. Ludzie ci, od lat zajmowali się problematyką kodyfikacji prawa w Polsce, mieli najwyższe kwalifikacje zawodowe. Mimo zasłużonego wieku, gotowi byli podjąć przerwane w 1939r. prace. Bezpośrednio po wojnie przeważały głosy krytyczne, co do reaktywacji przedwojennej Komisji. Nie były one oparte na rzeczowej analizie, zarzucając nadmierną powolność w działaniu, gdyż przewidywano zakończenie prac nad kodyfikacją już w 1939r. Drugi zarzut wobec „starej” Komisji dotyczył wyniku jej prac określanego jako „produkt założeń burżuazyjno-obszarniczych”. Wobec zmiany założeń ustrojowych nie było szans na polemikę z takim argumentem.⁴⁷⁸ Ponadto przedwojenna Komisja Kodyfikacyjna była złożona z ekspertów, w założeniu miała być niezależna, niejako pozbawiona wpływów z zewnątrz. Powojenna władza miała koncepcję podporządkowania prac unifikacyjnych i kodyfikacyjnych Ministerstwu Sprawiedliwości.⁴⁷⁹

Resort wymiaru sprawiedliwości Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego prezentował rozbieżną koncepcję prac niż przedwojenna Komisja Kodyfikacyjna. Prace miały

⁴⁷⁴ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 291-292.

⁴⁷⁵ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*, s. 19.

⁴⁷⁶ A. Lityński, *Pół wieku kodyfikacji prawa w Polsce (1919-1969), Wybrane zagadnienia*, Tychy 2001, s. 87.

⁴⁷⁷ Losy członków Komisji Kodyfikacyjnej w artykule S. Grodziski, *Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1981, z. 1., s. 77-80, a także. S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*, s. 19.

⁴⁷⁸ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 292-293.

⁴⁷⁹ A. Lityński, *Pół wieku kodyfikacji...*, s. 88.

toczyć się w mniejszym gronie fachowców, wątpliwości miano rozstrzygać szybko i bezapelacyjnie. Resort sprawiedliwości PKWN na początku miał do swojej dyspozycji skromny referat ustawodawczy – ledwie trzy osoby. Z czasem rozwinął się w szerszy Departament Ustawodawczy. Departament dzielił się na wydziały: 1) prawa cywilnego, 2) prawa karnego, 3) prawa państwowego i administracyjnego, 4) samodzielny referat obowiązującego ustawodawstwa. W jego skład wchodziła Biblioteka, Redakcja Dziennika Ustaw i redakcja Dziennika Urzędowego. Dyrektorem departamentu był Stefan Bancercz. Przy Departamencie działała Komisja Prawnicza, złożona z fachowców reprezentująca różne organa rządu i partii politycznych. Komisja zajmowała się przygotowaniem aktów prawnych, uzgodnieniami i redakcją tekstów. Rada Ministrów podjęła 12 czerwca 1945r uchwałę kierowaną do Departamentu ustawodawczego, aby najpóźniej 1 kwietnia 1946r. (w ciągu 9 miesięcy) doprowadziła do zakończenia w Polsce unifikacji prawa cywilnego. Po takiej unifikacji miano przejść do następnego etapu, czyli kodyfikacji obowiązującego prawa.⁴⁸⁰ Akcji unifikacyjna miała spełnić trzy podstawowe zadania: 1) unifikację systemu prawnego; 2) zastąpienie obcych praw polskim, co miałyby duże znaczenie, gdyby nie faktyczna zależność od Związku Radzieckiego i wprowadzenie „reform” mających przebudować ustrój społeczny; 3) unifikacja miała wprowadzać w życie akty prawne o reformie rolnej i nacjonalizacji przemysłu.⁴⁸¹

Kierownictwo akcji unifikacyjnej objął Henryk Świątkowski, który po Edmundzie Zalewskim przejął stanowisko ministra sprawiedliwości. Jego zastępcą był wiceminister Leon Chajn. Bezpośrednie kierownictwo nad akcją sprawował Stefan Gancercz, wraz ze swoim zastępcą Sewerynem Szerem. W Komisji Prawniczej jako rzeczoznawcy największe zasługi położyli: Jan Wasilkowski, Jan Jakub Litauer, Jan Gwiazdomorski, Kazimierz Przybyłowski, Stefan Grzybowski, Waclaw Barcikowski, Aleksander Wolter i inni.⁴⁸² W tworzeniu przygotowaniu projektów aktów legislacyjnych brali udział polscy prawnicy wykształceni jeszcze przed 1939r. na uniwersytetach polskich i zachodnich, wśród nich było niewielu zwolenników systemu komunistycznego. Nie zapobiegło to przyjmowaniu z góry ustalonego przez nowe władze programu budowy państwa socjalistycznego, chociaż osłabiło radykalizm ostatecznie przyjętych rozwiązań prawnych.⁴⁸³

⁴⁸⁰ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 293-294.

⁴⁸¹ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*, s. 23.

⁴⁸² S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 294-295.

⁴⁸³ S. Grzybowski, *Zagadnienia kodyfikacji...*, s. 93.

Wyśrubowanego terminu wyznaczonego przez rząd nie udało się dotrzymać, choć akcja unifikacyjna przebiegała niezwykle szybko. Sporządzane projekty w Departamencie, przedstawiano wyłącznie w Komisji Prawodawczej bez dyskusji społecznej, a dalej po zaaprobowaniu trafiały za pośrednictwem Ministra Sprawiedliwości do Krajowej Rady Narodowej. Ta ostatnia uchwaliała je w formie dekretów, z reguły bez dyskusji. W ciągu półtora roku uchwalono kilkanaście dekretów będących rdzeniem akcji unifikacyjnych w zakresie prawa cywilnego materialnego.⁴⁸⁴ Wprowadzono następujące dekry:

- Prawo osobowe z 29 sierpnia 1945r.;
- Przepisy wprowadzające prawo osobowe z 29 sierpnia 1945r.;
- Prawo małżeńskie z 25 października 1945r.;
- Przepisy wprowadzające prawo małżeńskie z 25 października 1945r.;
- Prawo rodzinne z 22 stycznia 1946r.;
- Przepisy wprowadzające prawo rodzinne z 22 stycznia 1946r.;
- Prawo opiekuńcze z 14 maja 1946r.;
- Przepisy wprowadzające prawo opiekuńcze z 14 maja 1946r.;
- Prawo małżeńskie majątkowe z 29 maja 1946r.;
- Przepisy wprowadzające prawo małżeńskie majątkowe z 29 maja 1946r.;
- Prawo spadkowe z 8 października 1946r.;
- Przepisy wprowadzające prawo spadkowe z 8 października 1946r.;
- Prawo rzeczowe z 11 października 1946r.;
- Prawo o księgach wieczystych z 11 października 1946r.;
- Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i przepisy o księgach wieczystych z 11 października 1946r. wraz z rozporządzeniami Ministra Sprawiedliwości z 26 listopada 1946r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych, o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych z 29 listopada 1946r. oraz o urządzeniu i prowadzeniu zbiorów dokumentów z 29 listopada 1946r.;
- Przepisy ogólne prawa cywilnego z 12 listopada 1946r.⁴⁸⁵

W dziedzinie prawa hipotecznego, w całej Polsce od 1 stycznia 1947r. na miejsce uchylonych dotychczasowych przepisów, weszło w życie prawo rzeczowe, prawo o księgach wieczystych i rozporządzenia wykonawcze Ministra Sprawiedliwości. Przepisy materialne

⁴⁸⁴ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 295.

⁴⁸⁵ *Ibidem*, s. 296.

zawarte były w prawie rzeczowym, natomiast przepisy formalne wyłożono w prawie o księgach wieczystych i odpowiednich rozporządzeniach.⁴⁸⁶ W prawie rzeczowym zawarto przepisy ogólne o prawach jawnych z księgi wieczystej (art. 14-27), gdzie ustalono następujące zasady: 1) niepodzielności praw rzeczowych ciężących na nieruchomościach (art. 16), 2) jawności wpisów w księdze wieczystej (art.17), legalności wpisów (art.18), 3) rękojmi wiary publicznej ksiąg (art. 20). W artykule 14 prawa rzeczowego określono, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach, w wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub związków samorządu terytorialnego, gdzie księgi miały być zakładane na żądanie właścicieli.⁴⁸⁷

Unifikujący prawo rzeczowe dekret wprowadzono już w etapie „reform” socjalistycznych, ale zmiany te nie wpłynęły na treść prawa, które realizowało klasyczne rozwiązania, sięgające swoimi korzeniami prawa rzymskiego. Dekret prawo rzeczowe podzielony był na jedenaście tytułów, z których pierwszy regulował pojęcie rzeczy, drugi materialne funkcje ksiąg wieczystych, trzeci zawierał przepisy o prawie własności. Kolejne tytuły stanowiły o ograniczonych prawach rzeczowych. Prawo własności ujęto jako prawo pełne, przeciwstawiając je ograniczonym prawom rzeczowym. Treść prawa własności skonstruowano w sposób negatywny. Zgodnie z art. 28 dekretu prawo rzeczowe tak definiowano prawo własności: „Właściciel może w granicach przez ustawy określonych korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób oraz rozporządzać rzeczą”. Ograniczone prawa rzeczowe określono poprzez pozytywne wyliczenie przysługujących uprawnień. Rzeczami były przedmioty materialne, dzielono je na ruchomości i nieruchomości.⁴⁸⁸

Prawami rzeczowymi ograniczonymi, według dekretu prawo rzeczowe były: użytkowanie, służebności gruntowe, służebności osobiste, zastaw ruchomy, hipoteka i ciężary realne. Zastaw w prawie rzeczowym ujęto jako zastaw na ruchomości i na prawach. Nie było dopuszczalne ustanowienie zastawu na nieruchomościach. Możliwe było ustanowienie zastawu na wierzytelnościach hipotecznych. Zastaw nieruchomy uznano za kolidujący z ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki. Dopuszczano ustanowienie hipoteki umownej i hipoteki przymusowej (sądowej), wspomniano też o hipotece kaucyjnej. Nie regulowano hipoteki prawnej. W przedmiocie ograniczonych praw rzeczowych potrzebna

⁴⁸⁶ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny w ujęciu porównawczym - dla obszaru Kodeksu Napoleona*, Cz. I, „Przegląd Notarialny” 1947, z. IV, s. 287.

⁴⁸⁷ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny w ujęciu porównawczym - dla obszaru Kodeksu Napoleona*, Cz. II, „Przegląd Notarialny” 1947, z. V-VI, s. 450.

⁴⁸⁸ A. Lityński, *Historia prawa...*, s. 190-191.

była umowa stron i zgoda osób trzecich w przypadku przeniesienia, obciążenia, zmiany treści i pierwszeństwa tych praw. Prawo rzeczowe z 1946r. nie znało *hipoteki właściciela*, „rozporządzania opuszczonym miejscem hipotecznym” ani nie zezwalało na rozporządzenie hipoteką przez właściciela. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych zgodnie z art. 118 dekretu stanowiła chwila wniosku o wpis. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie miały równe pierwszeństwo. Na drodze wyjątku art. 123 dekretu dopuszczał możliwość zastrzeżenia pierwszeństwa przed prawem lub na równi z prawem poprzez zgodę osoby, której prawo ma utracić pierwszeństwo. Prawo rzeczowe z 1946r. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego wymagało umowy stron, a jeżeli prawo tego wymagało wpisu do ksiąg wieczystych. Dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego wystarczało oświadczenie właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego. Wpisu do księgi wieczystej wymagano jedynie przy ustanowieniu hipoteki i ciężaru realnego. Pozostałe ograniczone prawa rzeczowe nie wymagały dla swojej ważności wpisu do ksiąg, lecz dla swojego interesu uprawnieni mogli tego dokonać.⁴⁸⁹

Według art. 43 prawa rzeczowego przeniesienie własności następowało przez samą umowę między właścicielem, a nabywcą. Co do umowy zbycia ruchomości takiej jak sprzedaż, zamiana, darowizna przenosiła własność na nabywcę, bez potrzeby świadczenia zbywcy o przeniesieniu własności co do nieruchomości. Dekret stanowił o „umowach o przeniesieniu własności”, umowa ta miała obejmować podstawę prawną świadczenia, jednakże przeniesienie nie mogło nastąpić z zastrzeżeniem warunku lub terminu. Umowa stron musiała być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego. W przypadku zawarcia umowy z zastrzeżeniem warunku lub terminu, wymagano późniejszej bezwarunkowej zgody na przeniesienie własności nieruchomości. Zawarcie umowy o przeniesienie nieruchomości bez zastrzeżenia oznaczało niezwłoczne przejście własności nieruchomości na nabywcę.⁴⁹⁰

W zakresie przepisów formalnych postanowiono, że księgi wieczyste miały być z urzędu zakładane przez właściwe sądy grodzkie według okręgów. Przewidywano specjalną komisję do zakładania ksiąg w przypadku zaginięcia ksiąg. Dotychczasowe księgi (hipoteczne, gruntowe) miały być uznane za księgi wieczyste, a wnioski złożone przed wejściem w życie nowego prawa miano rozpatrywać na podstawie przepisów dotychczasowych. Wyjątkowo, gdy wniosek czynił zadość przepisom nowych dekretów,

⁴⁸⁹ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny...Cz. I*, s. 295.

⁴⁹⁰ *Ibidem*, s. 289-305.

wtedy można było stosować do niego nowe przepisy. Księgi wieczyste miały składać się z odrębnej księgi wieczystej ze zbiorem dokumentów prowadzonym przy niej jako część składowa. Księga wieczysta miała 4 działy, a zbiór dokumentów miał obejmować wszelkie pisma i dokumenty dotyczące wpisów w księdze.⁴⁹¹ Księga wieczysta zawierała akta ksiąg wieczystych. Do akt składano wszelkie pisma dotyczące ksiąg wieczystych, które nie należały do zbioru dokumentów. Wszystkie pisma dotyczące podstawy dokonania wpisu składano do zbioru dokumentów, a szczególnie: 1) zawierające rozporządzenie prawem własności i prawami rzeczowymi ograniczonymi, 2) ograniczenie uprawnionego w rozporządzeniu, 3) będące podstawą ujawnienia praw lub roszczeń osobistych, 4) wyroki sądowe, 5) inne tytuły wykonawcze i wezwania władz. Dokumenty, które nie stanowiły podstawy wpisu do ksiąg, takie jak wnioski osób interesownych czy postanowienia sądów, miały być załączane do akt ksiąg wieczystych. W celu uproszczenia korzystania z ksiąg wieczystych posługiwano się repetytorium ksiąg wieczystych i spisem właścicieli nieruchomości.

Przepisy art. 15-29 prawa o księgach wieczystych regulowały zasady wpisów do ksiąg wieczystych, a art. 30-56 tego dekretu o postępowaniu przy wpisach. Zgodnie z przepisami prawa rzeczowego (art. 46 i 113 §2) i art. 24 prawa o księgach wieczystych forma aktu notarialnego wymagana była tylko wobec przeniesienia własności nieruchomości i do ustanowienia przez właściciela ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wpisów można było dokonywać wyłącznie na wniosek osoby, na której rzecz miano ustanowić wpis. Dopuszczano udzielenie pisemnego pełnomocnictwa w tej kwestii. Wniosek o wpis miał być wciągnięty do dziennika ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Co do zasady wniosek miał powodować niezwłoczny wpis, który osiągnano poprzez wzmiankę o wniosku, po dokonaniu wpisu ulegał on wykreśleniu z urzędu. Chwilą złożenia wniosku był jego wpływ do sądu, lub moment wysłania pocztą. Wnioskodawcę informowano o dokonaniu wpisu.⁴⁹² Sąd rozpoznając wniosek o wpis badał jedynie treść wniosku i dołączone do niego dokumenty, jak też treść księgi wieczystej. Postanowienia, jakie mogły zapaść to: 1) nakazujące dokonanie wpisów, 2) zawieszające, 3) odmawiające wpisu. Prawo o księgach wieczystych regulowało kwestię środków odwoławczych od postanowień sądu. Można było zgłosić zażalenie do sądu okręgowego i skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego od postanowienia sądu okręgowego w przedmiocie zażalenia.⁴⁹³

⁴⁹¹ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny... Cz. II*, s. 452.

⁴⁹² *Ibidem*, s. 458-459.

⁴⁹³ *Ibidem*, s. 456-461.

Fryderyk Zoll po zakończeniu wojny przekazał projekt prawa rzeczowego w formie z lat 1939/1941 Ministerstwu Sprawiedliwości. W pracach kodyfikacyjnych potwierdzono argumenty Zolla, że bezwzględna zasada wpisu była nieprzystosowana do warunków społeczno-gospodarczych w zakresie obrotu nieruchomościami w Polsce, powodując negatywne skutki. Zwrócono uwagę na fakt, że założenie ksiąg gruntowych na terenie całego państwa może potrwać dziesiątki lat i pochłonie wielki wysiłek ludzki oraz finansowy, z uwagi na zniszczenia wojenne. Ministerstwo Sprawiedliwości stało na negatywnym stanowisku wobec prawotwórczej przesłanki wpisów w procesie ustanawiania praw rzeczowych. Wszystkie przedstawiane kwestie wielokrotnie były poruszane przez F. Zolla w pracach nad prawem rzeczowym w Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r.⁴⁹⁴ Art. 27 prawa o księgach wieczystych stanowił, że osoba nabywająca prawo ograniczone np. hipotekę czy ciężary realne powinna być wpisana do księgi wieczystej jako uprawniony. Co do ujawnienia własności nieruchomości, prawo osoby wpisanej jako właściciela wystarczało uprawdopodobnić odpowiednimi dokumentami. Jeżeli nastąpiło kilkukrotne zbycie własności nieruchomości bez ujawniania w księdze wieczystej, mógł być wpisany ostatni nabywca, byleby wywodził swoje prawo od ostatniego wpisanego do księgi wieczystej i poparł to nieprzerwanymi aktami zbycia.⁴⁹⁵ Dekrety z dnia 11 października 1946r. – Prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, odstąpiły od germańskiej zasady wpisu do ksiąg wieczystych jako ustawowej przesłanki ustanowienia praw rzeczowych. Wpis jako przesłanka nabycia, zmiany i utraty praw rzeczowych miał ograniczone znaczenie. Pomimo zmian legislacyjnych polski ustawodawca nie powrócił już do bezwzględnej zasady wpisu.⁴⁹⁶ W celu ułatwienia ujawniania praw do nieruchomości i ograniczonych praw rzeczowych notariusz miał uprawnienia do składania wniosków za interesownych w celu uzyskania czynności niezbędnych do uzyskania wpisów. Notariusz w ciągu tygodnia od sporządzenia umowy przenoszącej własność, zobowiązany był przesłać do sądu prowadzącego księgi wieczyste wypis aktu z wnioskiem o dokonanie wpisu. Nowe prawo hipoteczne realizowało zasadę formalnej jawności ksiąg wieczystych. Każdemu zainteresowanemu wolno było je przeglądać, żądać poświadczonych odpisów z księgi czy zbioru dokumentów. Regulowano również sposób przechowywania ksiąg wieczystych. Miały znajdować się w miejscu bezpiecznym, pod zamknięciem i ułożone według repetytoriów.⁴⁹⁷

⁴⁹⁴ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 201-202.

⁴⁹⁵ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny... Cz. II*, s. 462-463.

⁴⁹⁶ L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 202.

⁴⁹⁷ L. Domański, *Nowy ustrój hipoteczny... Cz. II*, s. 463-465.

Należy zwrócić uwagę na klauzule derogacyjne zawarte w przepisach wprowadzanych dekretów. Pozbawiono wiele starych norm mocy prawnej, niektóre z nich sięgały początków XIX wieku. Taka mozaika przepisów w międzywojennej Polsce utrudniała opanowanie w całości wiedzy prawniczej. W praktyce absolwent określonego wydziału prawa był przypisany do dzielnicy, w której studiował. Nawet w Sądzie Najwyższym istniały sekcje dzielnicowe. Pomimo polskiej doktryny prawa i orzecznictwa sądowego w istocie stosowano prawo obce. Unifikacja prawa umożliwiała ludności funkcjonowanie na całym obszarze państwa, bez uciążliwości wynikających z odmiennych przepisów prawa rzeczowego, rodzinnego czy spadkowego. Zniesiono partykularyzmy z podziałem na dzielnice. Akcja unifikacyjna nie tylko ułatwiła stosowanie prawa, wzmocniła także nową władzę, gdyż z ujednoliceniem systemu prawnego wprowadzono wiele „reform”.⁴⁹⁸

Unifikacja prawa doprowadziła do przyjęcia pewnych postępowych idei w prawie. Wprowadzono laickie rozwiązania w zakresie prawa małżeńskiego i dziedziny aktów stanu cywilnego. Zaprowadzono instytucję rozwodu. Polepszo sytuację prawną dzieci pozamałżeńskich, przy jednoczesnym równouprawnieniu kobiet i mężczyzn. Wraz z unifikacją prowadzoną w pośpiechu, nie ustrzeżono się błędów, ujawniły się pewne niedociągnięcia i wady wprowadzonego prawa. Coraz częściej podnoszono rozdźwięk między wprowadzonym prawem, a reformami socjalistycznymi w dziedzinie gospodarczej i społecznej, jakie miały upodobnić Polskę do Związku Radzieckiego. Z czasem z wniosków *de lege ferenda*, zmieniono stanowisko w stronę krytyki unifikowanego prawa.⁴⁹⁹

Minister Sprawiedliwości zarządzeniem z 18 lutego 1947r. powołał komisję do opracowania projektu jednolitego kodeksu cywilnego. Prace od strony technicznej polegały na oparciu się o obowiązujące już unifikowane prawo, zamiast opracowania nowych założeń. W 1948r. i do połowy 1949r. przygotowano poszczególne księgi kodeksu w systematyce pandektowej. Gotowe były projekty z zakresu przepisów prawa cywilnego części ogólnej, prawa rzeczowego, prawa rodzinnego, zobowiązań. Kodeks był już praktycznie gotowy. Jego przepisy stały na przyzwoitym poziomie jurystycznym.⁵⁰⁰ Wraz ze zmianami politycznymi, przyjęto pogląd stawiający prawo cywilne jako czynnik przyspieszający budowę ustroju socjalistycznego. Wobec czego wymagano rewizji jego założeń ideologicznych. Nie opublikowano projektów, a jedynie ogłoszono, że przygotowany był w

⁴⁹⁸ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 296-297.

⁴⁹⁹ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*, s. 27.

⁵⁰⁰ S. Grodziski, *Z dziejów unifikacji...*, s. 298.

stylu nowoczesnych kodyfikacji burżuazyjnych. W tych czasach był to poważny zarzut dla projektu kodeksu. Wraz z obraniem kierunku nowego ustroju na socjalizm, cel prac kodyfikacyjnych okazał się niewłaściwie dobrany, a kodeks w wersji z 1947r. nie do zaakceptowania dla obozu rządzącego. Na łamach publikacji „Nowe Prawo” główny redaktor kodeksu prof. Jan Wasilkowski ogłosił samokrytykę, co zarzuciło prace nad kodyfikacją.⁵⁰¹

Zunifikowane prawo miało obowiązywać jedynie przejściowo, w niektórych dziedzinach zachowało swoją moc prawie dwadzieścia lat - aż do 1964r, czyli uchwalenia Kodeksu Cywilnego⁵⁰². Działacze i fachowcy czerpali pełnymi garściami z doświadczeń Komisji Kodyfikacyjnej, jednocześnie surowo ją krytykując. Zunifikowane polskie prawo - mające swój przedwojenny rodowód – okazało się w mniemaniu aktualnej władzy nienależycie wspierać przyszły socjalistyczny ustrój i zostać zmienione rozwiązaniami bardziej dopasowanymi do Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej.⁵⁰³

⁵⁰¹ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*, s. 28

⁵⁰² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny, Dz. U. 1964, Nr 16, Poz. 93 ze zm.

⁵⁰³ S. Grodziski, *Prace nad kodyfikacją...*s. 29, takie zdanie wyraził też A. Lityński w *Pół wieku kodyfikacji...*,s. 90.