



KOMISJA KODYFIKACYJNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

PODSEKCJA II PRAWA CYWILNEGO.

TOM II. ZESZYT 1.

TREŚĆ NUMERU:

REFERAT PRZYGOTOWAWCZY

do prac nad skodyfikowaniem jednolitego
prawa ksiąg ziemskich

(ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych),

obejmujący główne zarysy projektu ustawy
z objaśnieniami,

w opracowaniu głównego referenta projektu,
prof. dr. FRYDERYKA ZOLLA.

WARSZAWA, 1930.



KOMISJA KODYFIKACYJNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

PODSEKCJA II PRAWA CYWILNEGO.

TOM I. ZESZYT 1.

TREŚĆ NUMERU:

REFERAT PRZYGOTOWAWCZY

do prac nad skodyfikowaniem jednolitego
prawa ksiąg ziemskich

(ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych),

obejmujący główne zarysy projektu ustawy
z objaśnieniami,

w opracowaniu głównego referenta projektu,
prof. dr. FRYDERYKA ZOLLA.

WARSZAWA, 1930.

325560

PRZEDMOWA.

Na posiedzeniu Podsekcji prawa rzeczowego w Warszawie, dn. 16 listopada 1929, pod przewodnictwem p. prezesa *Bukowieckiego*, uchwalono większością głosów, żebym przerwał pracę nad projektem prawa rzeczowego w przyszłym kod. cywilnym polskim (p. mój referat z października 1929, przedłożony Komisji Kodyfikacyjnej, p. t. Zasady podstawowe prawa rzeczowego w przyszłym kodeksie cywilnym polskim, Część pierwsza; p. dalej referat drukiem ogłoszony w *Themis polsk.* IV ser. III; i „Posiadanie w przyszłym kod. cyw. pol.“, ogł. drukiem w *Ruchu prawn., ekon. i socjol.* X z I), a przystąpił przede wszystkim do opracowania projektu jednolitego prawa hipotecznego. Stosując się do tej uchwały, przedkładam, jako pracę wstępną, niniejszy referat, w którym uwzględniam także kilka wskazówek merytorycznych, uchwalonych 16-go i 17-go listopada 1929.

W S T Ę P.

I. Do czego dążymy? Co ma być celem naszych prac? Na pytania te odpowiedź jest zdaje się prostą: Chcemy unormować i zabezpieczyć jak najlepiej obrót prawny nieruchomościami i jak najwięcej ułatwić i utrwalić kredyt realny, a to przez instytucję t. zw. ksiąg hipotecznych, która ma być instytucją powszechną i jednolitą, t. j. ma objąć wszystkie posiadłości, znajdujące się na obszarze Polski, i to przepisami prawnymi, nie różnemi, dzielnicowemi, jak dotąd, ale dla wszystkich dzielnic wspólnemi. I jeszcze coś więcej: Chodzi o to, by cel ten urzeczywistnić jaknajprędzej, — choćby nawet kosztem czasowego zatrzymania pewnych dla prawa hipotecznego mniej istotnych różnic dzielnicowych.

II. Drogi, prowadzące do powyższego celu, są różne. Zdawałoby się, że najprostszą rzeczą byłoby wybrać z pośród praw, obowiązujących na ziemiach polskich to, które jest prawniczo najdoskonalsze, i rozciągnąć jego moc obowiązującą na inne ziemie, uchylając dotychczas na nich obowiązujące ustawy. Wybór padłby niewątpliwie na ustawę niemiecką z dn. 24 marca 1897, datą swą najmłodszą, a pod względem jurydycznym najlepiej opracowaną i najkonsekwentniej przemyślaną, a więc prawniczo najlepszą.

Drogę tę jednak uważam za wyłączoną, a to z szeregu powodów, z pośród których zwracam uwagę na najważniejsze:

1) Ustawa z r. 1897 stanowi tak nierozrwalną całość z ogólnymi przepisami kod. cyw. niem. „o prawach na gruntach“ (§§ 873—902), i z wielu szczegółowymi postanowieniami o prawach rzeczowych, że rozszerzenie mocy obowiązującej ustawy z r. 1897 na inne ziemie polskie nie da się pomyśleć bez równoczesnego wprowadzenia w życie na tych ziemiach także przeważnej części księgi III-ciej k. c. n., — co wyłącza z powodów, które zaznaczyłem w swym referacie „o zasadach podstawowych prawa rzeczowego w przyszłym kod. cyw. polskim“ z października 1929 r. na str. 9—13 *). Dosto-

*) Oto, co tam piszę, między innemi:

„Instytucja ksiąg gruntowych i jej stosunek do rzeczowości i bezwzględnego charakteru praw rozwinęły się — jak wiadomo — odrębnie i w różny sposób w poszczególnych dzielnicach pod wpływem ustaw wprowadzonych przez państwa zaborcze.

Najwyższy stopień rozwoju osiągnęła ta instytucja w b. dzielnicy pruskiej. Tam obowiązuje w najdalszych możliwie konsekwencjach zasada wpisu (Eintragungsprinzip). Naogół niema praw rzeczowych bez wpisu, a wyłącznie przez wpis do ksiąg nabywa się prawa rzeczowe na podstawie czynności prawnych. T. zw. domniemana, czyli publicjańska własność łączy się tylko z wpisaniem prawem. Zasiedzenie pozaksięgowe nie istnieje. Kto grunt posiada, choćby na podstawie zgody właściciela i ważnej umowy, dającej tytuł do przewłaszczenia, ma jedynie obligacyjne roszczenie o przewłaszczenie, ale nie żadne bezwzględne prawo rzeczowe; umowa taka wobec każdego trzeciego nabywcy jest w zasadzie bezskuteczna, jako *res inter alios gesta*. Takie to zasady, określone w ordynacjach ksiąg wieczystych i w kod. cyw. niem. obowiązują w tej dzielnicy, a przestrzegane z niemiecką skrupulatnością i pruską bezwzględnością weszły w krew i kości całego społeczeństwa, nawet włościaństwa tak, że naogół zasada wpisu nie tylko nie wzbudza tam krytyki, ale nawet spotyka się z uznaniem, grożącym opozycją przeciw zmianom obowiązującego stanu prawnego.

Inny obraz przedstawiła pod tym względem dzielnica poaustriacka. Wprawdzie i tu zarówno kod. cyw. jak i ustawa o księgach gruntowych, wprowadziły naogół w swych postanowieniach zasadę wpisu (p. zwłaszcza § 4 ust. państw. o księgach gruntowych), jednakże mimo to faktycznie obok niej uznaje się pozaksięgowe nabywanie przez czynności prawne praw rzeczowych, a zwłaszcza własności. Fakt ten stwierdza raz jeszcze, że silniejszymi od najuroczystszych słów ustawodawcy są tradycje, potrzeby życia i sprawiedliwość. Gdy ustawodawca z niemi się nie liczył, one torują sobie drogę nawet *contra legem*. Powody, dla których w o.

sowanie zaś wszystkich tych przepisów do obowiązujących na innych ziemiach praw rzeczowych, pociągnęłoby za sobą ich gruntowną, zasadniczą zmianę.

2) Podobną uwagę uczynić należy co do katastru. Księgi „wieczyste“ b. dzieln. pruskiej opierają się na katastrze i tak z nim są związane, że wprowadzenie w b. Kongresówce i w województwach wschodnich ustawy z r. 1897 byłoby możliwe dopiero po zaprowadzeniu w nich katastru, co wobec braku w Polsce środków finansowych i dostatecznej liczby

działnicy austr. przełamano zasadę wpisu w różny sposób i na różnych drogach, są rozliczne. Niepodobna ich tu wyliczać. Zwrócę tylko uwagę na dwa bardzo charakterystyczne: Po pierwsze kod. cyw. austr. zachował w swych przepisach zasiedzenie własności i innych praw rzeczowych, oparte na 30-letnim posiadaniu gruntu w dobrej wierze, tudzież ochronę publiczną, chroniącą prawnego posiadacza, dopóki zasiedzenie nie nastąpi — z czego już ze względów logiki, — abstrahując nawet od potrzeb życiowych — okazała się konieczność uszanowania bezwzględnego charakteru praw pozaksięgowo przez ważną tradycję za zgodą dotychczasowego właściciela nabytych. Powtóre, zgodnie z panującymi w b. dzielnicy austr. tendencjami i charakterem ludności, stosowano zasadę wpisu w sposób miękki, nie bezwzględny, nie korzystano lub korzystano mało z sankcji stosunkowo łagodnych do wyegzekwowania wpisów (p. zwłaszcza ustawy z r. 1883), skutkiem czego nie wywierano dostatecznej presji, zwłaszcza na ludność włościańską, by starała się o uzgodnienie wpisów księgowych ze stanem prawnym pozaksięgowo zmieniającym się, a tem samem utrzymywano ją w dawnych prawnych tradycjach, według których prawny obrót nieruchomościami odbywać się może i bez wpisu do ksiąg gruntowych, przez prawne zmiany w posiadaniu.

Wobec takiego stanu rzeczy, gdybyśmy spróbowali zasady kod. cyw. niem. narzucić Małopolsce, powtórzyłyby się co do dóbr włościańskich te nadużycia i gwałcenia sprawiedliwości, jakich byliśmy świadkami w b. Galicji i Bukowinie, kiedy (z powoływaniem się na § 4 u. h. p. i na zasady kod. cyw. niem.) tudzież na podstawie osławionego Judykatu 186, zaczęto wyrzucać z ziemi faktycznych jej właścicieli, aby ją oddawać oszustom, którzy, znając stan rzeczy, nabywali — bądź to na podstawie umów, zawieranych z fikcyjnymi, do ksiąg gruntowych jeszcze wpisanymi właścicielami, bądź też w drodze egzekucyj, prowadzonych przeciw takim fikcyjnym właścicielom, — t. zw. prawa księgowe. Wprowadzenie i stosowanie bezwzględne zasady wpisu w b. dzielnicy austr. jest zresztą także dlatego wyłączone, że wiele ksiąg zostało w czasie wojny zniszczonych, a wiele, głównie rustykalnych, znajduje się w takim nieładzie i w takiej sprzeczności ze stanem pozaksięgowym, iż naprzód trzeba by te księgi

geometrów i urzędników z sędziowskiem wykształceniem, nie dałoby się urzeczywistnić przed kilkudziesięciu latami.

3) Ponadto nie zapominajmy na chwilę, że ustawa z r. 1897 ze swą bezwzględną zasadą wpisu jest produktem prawniczego ducha niemieckiego, którego narzucić nie można ogółowi społeczeństwa polskiego. Księgi gruntowe są w Niemczech, w Austrii niemieckiej i w Czechach instytucją rodzimą, opartą na kilkowiekowym historycznym rozwoju specyficznym, który obejmował nie tylko ziemie większej własności, ale i drobnej. Rozwój ten poszedł w takim kierunku, że Niemiec i Czech

uporządkować, co by wymagało wiele lat pracy i wielkich wydatków ze strony interesownych, a wkładów ze strony administracji państwowej.

Z konieczności trzeba więc w tej dziedzinie uznawać prawa własności i inne prawa rzeczowe, choćby nie były do ksiąg gruntowych wpisane.

Jeszcze w wyższym stopniu powtórzyćby trzeba podobne uwagi, oczywiście *mutatis mutandis*, co do byłych ziem rosyjskich, t. j. byłego Królestwa Kongresowego i Ziemi wschodnich, — w wyższym stopniu dlatego, że przecież, jak wiadomo, księgi hipoteczne zostały w b. Król. Kongr. wprowadzone przymusowo na podstawie art. 162 ust. hip. z r. 1818 tylko dla większych posiadłości ziemskich, tudzież nieruchomości w miastach, w których zasiadał sąd ziemski, a pozatem z prawa o przywilejach i hipotekach z r. 1825, pozwalającego zaprowadzania wykazów hipotecznych i dla innych posiadłości, stosunkowo bardzo mało korzystano. Co zaś do ziem wschodnich, to wprowadzanie tam ustawy hip. z r. 1818 jest dopiero w zaczątku. Otóż co do wszystkich posiadłości, dla których księgi hipoteczne jeszcze nie istnieją, nie może być mowy narazie i jeszcze przez długi czas (aż do założenia ks. hip. nowych) o wprowadzeniu zasady wpisu. Ale i co do posiadłości w księgach hipotecznych wpisanych, niepodobna wprowadzić postanowień kod. cyw. niem. z jego rygorystycznymi sankcjami i konsekwencjami, mimo, że art. 11 ustawy hip. z r. 1818 tak stanowczo wyraża, że „wszelkie tytuły, które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe, dopóki nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistymi“, — to zaś już dlatego, że mimo wprowadzenia w Król. Kongresowym prawie hipotecznego w r. 1818, utrzymane zostały w mocy przepisy Kodeksu Napoleona o posiadaniu prawnem (art. 2229 instr.), będące podstawą ochrony publicjańskiej, nawet dla posiadłości do ksiąg wpisanych. Tem samem uznana być musi możliwość nabywania własności i innych praw rzeczowych na podstawie tytułu ważnego, przez właściciela dokonanego, i oddania przez niego posiadania (niektórzy nawet tego nie żądają), — choćby wpis do księgi hipotecznej nie był nastąpił. Niejednokrotnie uznały to sądy polskie, a nawet Sąd Najwyższy (p. np. O.

(także chłop niemiecki, austriacki i czeski) przywykli do *oderwanego od posiadania, abstrakcyjnego*, jedynie z 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 niczem, a wpis do ksiąg gruntowych wszystkim. *Till* określił to pojmowanie przez charakterystyczne wyrażenie „Papieriegentum“. — Inaczej było w Polsce. Wprawdzie i tutaj wpisy do ksiąg sądowych, publicznych (państwowych i samorządowych) mają dawne tradycje, ale ich znaczenie prawne jest

ogłoszone w Orzecznictwie Sądów Polskich II, 252, VI, 151), wyrażając tylko to, co głęboko tkwi w poczuciu prawnym społeczeństwa.

Wobec tak poważnych motywów, dotyczących b. dzielnicy austr., a w wyższym jeszcze stopniu b. Król. Kongr. i Ziem Wschodnich, nie może być mowy w przyszłym kod. cyw. polskim o przyjęciu bezwzględnej zasady wpisu za wzorem k. cyw. niem. To jest pewnik, któremu polski ustawodawca poddać się musi.

Ale z drugiej strony nie wolno mu podkopać instytucji ksiąg gruntowych w tej prawnej mocy i rozciągłości, jakie na ziemiach polskich — chociaż w różnej mierze — już zyskała. Przecież instytucja ta przedstawia olbrzymie korzyści, zabezpiecza obrót nieruchomościami, umożliwia kredyt realny i t. d. Nie możemy się cofać wstecz, ale przeciwnie, musimy iść naprzód. Dlatego to nie tylko nie wolno nam podkopywać instytucji ksiąg gruntowych, lecz przeciwnie, musimy stworzyć podstawy dalszego jej rozwoju, rozszerzenia jej dobrodziejstw na wszystkie ziemie Polski, chociaż zaprowadzenie ksiąg gruntowych całkiem jednolitych (na katastrze opartych) dla wszystkich posiadłości, może nastąpić dopiero po wielu latach. Niepodobna założyć w kilku latach ogólnego katastru i na tak realnej podstawie ustalić i do ksiąg nowo założonych wpisać istniejący stan prawny z wszystkimi szczegółami. To jest przedsięwzięcie, którego realizacja wymaga długiej i żmudnej pracy i ogromnych kosztów.

Mając powyższe dezyderaty na oku, stoimy, zdawałoby się, przed problemem nie do rozwiązania — przynajmniej w najbliższych latach kilkunastu. Jakże bowiem z jednej strony uznawać w kod. cyw. polskim pozaksięgowe nabywanie, zmiany i umorzenie praw rzeczowych, a z drugiej strony równocześnie wprowadzać zasady nowoczesnej instytucji ksiąg gruntowych. A jednak problem ten rozwiązać musimy i to rozwiązać rychło. Nasze życie gospodarcze tego wymaga, zwłaszcza potrzeba kredytu. Droga, jak sądzę, prowadzi przez przyjęcie pewnej dwoistości w systemie, ale dwoistości, przy której sprzeczności muszą być bezwzględnie wyłączone“.

odmienne. Alienacja posiadłości nieruchomej składała się w Polsce — jak trafnie *Dąbkowski* mówi w *Zarysie prawa polskiego prywatnego*, 1922 r., na str. 337 — z trzech części: zgody stron, zeznania sądowego i wwiązania. Zeznanie sądowe było konieczne, aby akt alienacyjny wpisany został do ksiąg sądowych i zapewnił nabywcy pełny dowód jego prawa. W braku takiego wpisu, nabywca w razie sporu musiał dowodzić swego prawa przez świadków.—Tłumaczając te zasady na dzisiejszy język prawniczy, odróżniający *titulum ac modum acquirendi*, możemy powiedzieć: Aby dokonać alienacji, strony, t. j. zbywca i nabywca, musieli zawrzeć umowę (ustanowić tytuł) i pierwszy drugiego musiał wprowadzić w posiadanie (wwiązanie jako sposób nabycia), a wpis do ksiąg sądowych był potrzebny, by nabywcy zapewnić wieczysty dowód jego prawa (stąd nazwa *transactiones perpetuae* *). W prawie pol-

*) Dla bliższego wyjaśnienia powyższych kilku zdań, dotyczących prawa polskiego, dodaję jeszcze kilka następujących uwag, które opierają się głównie na wyjaśnieniach, zaczerpniętych od prof. *Kłodzińskiego*, a części z dwutomowego dzieła *ks. Teodora Ostrowskiego*: „Prawo cywilne albo szczególne Narodu polskiego“ (Warszawa, 1784, p. zwłaszcza tom I str. 243 i nast.), tudzież z projektu *Zamoyskiego* z r. 1778 „Zbiór praw sądowych“.

Do przeniesienia prawa własności na nieruchomościach ziemskich wymagano według dawnego, niepisanego prawa polskiego (*usus cancelariae*) pierwotnie aktu słownego *przy świadkach*; od końca XIII w. stawiano zasadę konieczności aktu piśmiennego, wystawionego przez panującego, w XIV w. także przez notariusza publicznego (przez papieża ustanowionego), co przy końcu XIV w. zastąpił akt wpisu do ksiąg sądowych ziemskich (wyjątkowo do ksiąg grodzkich, starościńskich, a nawet miejskich, ale tylko z mocą prowizoryczną na jeden rok). Te zasady stosowano/odnośnie do wszystkiego rodzaju transakcyi, dotyczących obrotu prawnego nieruchomościami ziemskimi, czy to chodziło o zbycie własności, czy o arendę (dzierżawę), czy o zastawianie, aby w ten sposób zapewnić wieczystą moc dowodową aktowi prawnemu (stąd nazwa *transactiones perpetuae*), a nadto i dlatego, aby przez formalne ustalenie w sądzie warunków czynności prawnych zabezpieczyć nabywcę przeciw jakimkolwiek zarzutom. W braku takiego wieczystego środka dowodowego, interesowany musiał w razie sporu prowadzić uciążliwy dowód nabycia prawa przez świadków (co najmniej sześciu).

W każdym dokumencie alienacyjnym mowa jest także o *condescensio* (t. j. ustąpienie zbywcy) i *intromissio* (wwiązanie, wprowadzenie nabywcy).

skiem, przedrozbiorowem, nie mamy więc podstawy do przyjęcia bezwzględnej zasady wpisu — w szczególności w tem znaczeniu, by wpis do księgi miał siłę konstytutywną, prawo tworzącą i opierać się musiał jedynie na umowie abstrakcyjnej, rzeczowej, oderwanej i niezależnej od jej prawnej przyczyny (np. kupna sprzedaży), a oddanie posiadania było aktem z punktu widzenia przejścia prawa całkiem obojętnym — jak to wynika z prawa niemieckiego. Zasady prawa niemieckiego są obce prawu polskiemu i poczuciu prawnemu polskiemu, a temsamem można je chyba narzucić w Polsce warstwowi wyżej oświeconym, ziemiańskim i właścicielom realności w wielkich miastach, — ale nie włościanom, zwłaszcza w ziemiach wschodnich, dla których instytucja ksiąg gruntowych jest prawie nieznaną. Jak straszne skutki, urągające najprymitywniejszym zasadom sprawiedliwości, może wywołać na ziemiach polskich

— 1 to albo w dokumencie stwierdza się już dokonaną intromisję, albo strony zobowiązują się w tymże dokumencie do jej dokonania. Przy intromisji (nasza tradycja posiadania) z czasem interwenjuje woźny sądowy. Intromisja odbywała się w różny sposób, w szczególności i symbolicznie, jak np. przez zejście (zeskoczenie) z gruntu pozbywcy, poczem na grunt wchodził lub na nim śladał nabywca (że tak było, za tem przemawiają zwyczaje, które po dziś dzień obserwuje się gdzieśgdzieś wśród włościan, i sama nazwa *condescensio*), albo np. — jak dokumenty z XIV w. wspominają — przez zdjęcie czapki ze zbywcy i wdzianie jej nabywcy „*per capucium*” i t. p. O tem, że intromisja była właściwym sposobem przeniesienia własności, p. poniżej dopisek do str. 3-ciej. (Nawiasem dodają, że zbywca odpowiadał wobec nabywcy z tytułu ewikcji przez 3 lata i 3 miesiące, poczem odpowiedzialność gasła, skutkiem upływu okresu zasiedzenia).

Podobne zasady, jak wyżej podane, obowiązywały i co do posiadłości, położonych w miastach, gdzie akty przeniesienia praw na nieruchomościach wpisywano do ksiąg sądowych, prowadzonych przy sądach wójtosko-lawniczych, lub do ksiąg radzieckich

To samo powiedzieć trzeba i o posiadłościach drobnych, wiejskich, które chłopci mieli *emphiteutico iure*, gdyż i tu akty alienacyjne wpisywano dla wiecznej pamięci do wiejskich ksiąg sądowych (gromadzkich, ingrossacyjnych), prowadzonych przy sądach sołtysów. Jednakże te alienacje były uzależnione od zgody pana gruntowego (*dominus directus*).

Por. dalej: 1) Konst. sejm. krak. (koron.) z r. 1588 Vol. Leg. II, str. 258, nr. 28 (Piłar. f. 1220) nr. 28; *O ważności zapisów*: Postanowiono tam: „żeby wszelkie zapisy, któreby w księgach jakich odległych

„Papiereigentum“, o tem przekonaliśmy się naocznie w b. Galicji, w której sądy z końcem XIX i z początkiem XX wieku, na podstawie § 4 austr. ust. o księgach gruntowych z r. 1871 i z powoływaniem się na osławiony Jurydykat S. Najw. nr. 186 traktować zaczęły właścicieli pozahipotecznych, jako upraw-

grodzkich albo ziemskich zeznane były, *ad proprium forum terrestre vel Castrense, ubi bona recognoscentis consistunt, per modum oblatae per creditorem vel debitorem* albo służyć którego z nich wpisywane do władomości każdego były“.

2) Konst. sejm. Warsz. 1768. Vol. Leg. VII, str. 330—331. (Piłjar. f. 707—709) w konstytucji o złączeniu tryb. koronnego, gdzie między innemi ustanawia się „*pro lege perpetua et irrevocabili*“:

„a) donacje, zastawy, zapisy, interczyzy, kwity i wszelkie inne transakcje *ex actu bonae voluntatis* autentycznie nastąpiłone, w księgach zeznane, wieczyste trwałe i niewzruszone“ być powinny

„e) transakcje wszelkie tak *wieczyste* jako i *doczesne*... do ksiąg własnego województwa lub powiatu, gdzie się dobra znajdują, w grodach i ziemstwach zeznawane“ być powinny.

3) Konst. sejm. Warsz. 1775 Vol. Leg. VIII, str. 162 (Piłjar. f. 289), gdzie postanowiono, aby i transakcje wszelkie *extra territorium* i w Magdeburgi (t. zn. przed księgami miejskimi) czynione, do ksiąg ziemskich przenoszone były, pod nieważnością tychże (t. zn. pod nieważnością wpisów w księgach niewłaściwych).

Dalej wywodów historycznych kontynuować nie będę. Sądzę, że to, co dotąd przedstawiłem wraz z uwagami zamieszczonemi poniżej, jako dopisek do str. 3-ciej, ilustruje dostatecznie twierdzenia w tekście zaznaczone, że niemiecka zasada wpisu, jako aktu konstytutywnego, oderwanego od interesu kauzalnego, nie jest zgodna z historycznem prawem polskiem, że przeciwnie, przynajmniej co do prawa własności, przeniesienie tegoż odbywało się przez wwiązanie (intromisję), opartą na tytule, z reguły umownym, gdy tymczasem wpis do ksiąg sądowych miał na celu ustalenie skutków prawnych i zabezpieczenie dowodu, a przytem i ewidencję i dlatego to zwłaszcza w konstytucjach polskich taki kładzie się nacisk na to, by wpisywano akta tylko we właściwych sądach, że wpisywanie ich w sądach innych może mieć tylko znaczenie tymczasowe, a gdy obłacja do ksiąg właściwych do roku i 6-łu niedziel nie nastąpi, wpisy w niewłaściwych księgach sądowych skuteczniłone tracą wszelką moc prawną. (Jeszcze raz zaznaczam, że wyrażenia, jakoby same transakcje t. j. tytuły traciły moc prawną, są tylko redakcyjnymi niedokładnościami — których dużo spotyka się w konstytucjach; — mają one odbierać jedynie znaczenie prawne wpisom skutecznym w *niewłaściwych* księgach).

nionych tylko obligacyjnie, a nie rzeczowo, i na tej podstawie ekspropriowały masowo długoletnich posiadaczy gruntów na rzecz różnych wykupigroszów, a to z powoływaniem się na prawo obowiązujące *). Dopiero światła praktyka naszego Sądu Najwyższego zerwała ostatecznie z tą zasadą, przyjmując w drodze wykładni bezzasadność jej podstaw prawnych (dla pierwszej orientacji p. moją Glosę do orzeczenia Sądu Najw. w Orzecznictwie Sąd. Polsk. t. I. l. 26). Polak, a zwłaszcza chłop polski, zbyt realnie patrzy na świat, by jego psychika pogodziła się z myślą, że właścicielem ziemi jest, kto na podstawie abstrakcyjnej umowy rzeczowej wpisany został do księgi gruntowej, choćby tytuł tej umowy był nieważny, a że tylko obligacyjnie uprawnionym 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, choćby od wielu lat, wykonywa. Z poczuciem prawnem polskim, głęboko w psychice olbrzymiej większość naszego narodu tkwiącem, liczyć się musi nasz ustawodawca, choćby z podziwem patrzył na konsekwentne przeprowadzenie doktryny niemieckiej w kod. cyw. niem. i w ustawie z r. 1897.

*) Jak księgi rustykalne znieawidzone były u chłopów małopolskich z powodu praktyk, o których wspomniałem w tekście, tego dowodzi fakt, wspomniany przez *Dąbkowskiego* w odczycie: „Dawne prawo polskie a zadania komisji kodyfikacyjnej“, Warszawa, 1920. W pracy tej na str. 9-ej *Dąbkowski* mówi, że ludność miejscowa, korzystając z najazdu rosyjskiego na Galicję w r. 1914/15, niszczyła księgi gruntowe wielu sądów — źródło tylu krzywd.

Z pracy tej dowiadujemy się także, jak w XVIII wieku po aneksji Galicji przez Austrię broniono polskiej intromisji (tradycji), jako sposobu przenoszenia prawa własności, jak nawet Niemiec *Rottmann* nawoływał, by szanować tradycje prawne miejscowe, w słowach znamienitych: „W Galicji żyje młodszy naród; to, co narodom starszym jest zbędne (chodzi o intromisję), w Galicji może mieć dobry skutek, pożądane tam jest większe uzmysłowienie aktu nabycia posiadania, filizyczne, uroczyste wprowadzenie w posiadanie pod powagą władzy“. (p. tamże str. 11 i *Till*: Intromisje str. 525). Na str. 11 *Dąbkowski* mówi dosłownie: „Wwiązanie, jako objaw filizycznego objęcia gruntu w posiadanie, jest uważane przez lud jako konieczny warunek nabycia własności, świadkowie mają w razie potrzeby zaświadczyć, że akt ten rzeczywiście się odbył“.

Oto powody także, dla których tak wybitny prawnik i cywilistyczny polityk, jakim był Antoni *Wyczechowski*, przed przeszło wiekiem w ustawie hipotecznej z r. 1818 zamieścił art. 162, wyrażający że „przepisy prawa niniejszego ściągają się tylko do nieruchomości i hipotek ziemskich, tudzież miast, w których zasiada sąd ziemski“, a uczynił to niewątpliwie, licząc się z podstawowymi zasadami ustawy z r. 1818, która zwłaszcza w art. 11-ym przyjęła co do praw rzeczowych niemiecką zasadę wpisu (w praktyce sądowej polskiej potem bardzo zmodyfikowaną) i dlatego nie kwalifikowała się, by zostać prawem powszechnem. Wprawdzie „prawo o przywilejach i hipotekach z r. 1825“ dopuściło możliwość stosowania prawa z r. 1818 także i do innych posiadłości, coprawda tylko na żądanie strony interesowanej (art. 11), ale wiemy, jak mały to miało efekt, pomimo akcji udzielania kredytu, poczynszy od lat siedemdziesiątych, przez Tow. Kred. Ziemskie tylko pod warunkiem ustanawiania hipotecznego prawa zastawu. Ten lichy efekt dowodzi także, jak niemieckie zasady prawa hipotecznego przyswajają się z trudnością w Polsce, a raczej spotykają się, zwłaszcza wśród ludności włościańskiej, z biernym oporem.

Przeciw zapatrywaniu przezemnie bronionemu nie można wystąpić z zarzutem, że chłop polski w b. dzielnicy pruskiej pogodził się z czasem z zasadami prawa niemieckiego. Raz bowiem, pamiętajmy, że chłop ten przeszedł przeszło 100-letnią szkołę niemiecką, która w jego psychice wywołała znaczne zmiany, powtóre, że mu narzucono owe zasady niemieckie przez bezwzględną i bardzo sprawną długoletnią administrację sądową, — co na innych ziemiach polskich miejsca nie ma i mieć nie może.

4) Po powyższych, pod 1—3 podanych, nader ważkich powodach, dla których wyłączam narzucanie ustawy niem. innym ziemiom polskim, nie omawiam już innych przyczyn, jakkolwiek i one nie mogą być obojętne. Wspomnę tylko, że ustawa niem. nie jest bynajmniej szczytem doskonałości. Pomijając już doktrynerską przesadę, która wystąpiła w bezwzględności zasady wpisu, a którą zwalcza np. tak znakomity

jurysta, jak *Dernburg*, czyż np. z punktu widzenia polityki legislacyjnej jest wskazanem, by ograniczać wpisy do praw rzeczowych, a wyłączyć je, jak to czyni ustawa niem., co do praw obligacyjnych. Zgodnie z ustawą polską z r. 1818 można do wykazu wpisywać i wierzytelności, a ustawa austr. w § 9 wymienia wprost te wierzytelności, które mogą być wpisywane, z tym skutkiem, że stają się jawnymi i obowiązują każdego nabywcę nieruchomości, jako dłużnika. Czyż dalej można się pogodzić z rozszerzeniem pojęcia praw rzeczowych na stosunki swą treścią obligacyjne (jak ciężary realne, prawo odkupu, pierwszeństwa kupna i t. d.) — a to głównie dlatego, by w drodze określonej umożliwić ich wpisy i ratować instytucję niemieckich „*iura in re aliena*“ albo „*servitutes iuris germanici, quae in faciendo consistunt*“ — wbrew podstawowym zasadom prawa rzymskiego, kodeksu Napoleona i kodeksu austr. i t. d. i t. d.?

III. Czyżby więc nie należało pomyśleć o wprowadzeniu ustawy polskiej z r. 1818 w b. dzielnicę pruską i austriacką? Za tem przemawia, że ona jest bądź co bądź, mimo jej niemieckiego źródła (ustawa pruska z r. 1783), ustawą polską, opracowaną przez doświadczonego jurystę, Antoniego *Wyczechowskiego*, że największa dzielnica wraz ze stolicą Polski nie tylko do niej przywykła, ale nawet się do niej przywiązała, upatrując w niej „znakomity pomnik polskiego ustawodawstwa“?

I tej drogi nie uważam za właściwą, a to z szeregu powodów:

1) Ustawę hipoteczną z r. 1818 wraz z instrukcją hipoteczną wydano, jak wyżej wspomniałem, dla większych posiadłości ziemiańskich i nieruchomości położonych w największych ośmiu miastach. Tem można usprawiedliwić brak prostoty w urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg, jako to: Istnienie w księdze hipotecznej obok wykazu hipotecznego księgi umów wieczystych i zbioru dokumentów; ponadto jeszcze możliwość zakładania aktów hipotecznych z wykazem hipotecznym (*Glass* § 7) *); ciężki aparat zwierzchności hipotecznej, obradującej

*) W ten sposób cytuję „Zarys prawa hipotecznego w b. Król. Polskiem“, opracowany przez Jakóba *Glassa*, 1921.

i uchwalającej kolegalnie; funkcje notariuszów obok pisarza hipotecznego, zwłaszcza rozdział każdej czynności prawnej na dwa stadja: akt urzędowy przed notariuszem i wniosek w aktach przed pisarzem; przewlekły sposób układania projektowanej treści do wykazów; wielkie archiwa hipoteczne i t. d. i t. d. Wszystko to są rzeczy możliwe, gdy chodzi o hipotekę dla większych posiadłości, obejmujących razem tylko 10% nieruchomości w b. Kongresówce, ale niewykonalne, jeżeli hipoteka ma być powszechną. Z tego punktu widzenia, wskazuje na cenną pracę *Glassa*: Ustawa hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej, 1929. *Glass*, przejęty przywiązaniem, a nawet z sentymentem połączonym podziwem dla ustawy z r. 1818, dał jednak w tej broszurze, wskazującej, jak ustawę hipoteczną i jej praktykę dostosować należy do mniejszych posiadłości, pośrednio ostrą, rzeczową jej krytykę, chociaż nigdzie wprost słów nagany nie wypowiada.

2) Ustawa z r. 1818 oznacza wprawdzie z punktu widzenia doktryny prawniczej, techniki legislacyjnej i redakcyjnej, postęp w porównaniu z swym pierwowzorem, t. j.: z rozwleklą, „preussische Hypothekenordnung“ z r. 1783, jednakże stoi znacznie poniżej ustawy niem. z r. 1897, a nawet austr. z r. 1871-go. Praca przeszło wiekowa w Niemczech nad rozwojem i udoskonaleniem prawa hipotecznego, występująca w etapach, znaczonych zwłaszcza ustawą z dn. 24 maja 1853 r., preussische Grundbuchsordnung z dn. 5 maja 1872, wreszcie ustawą niem. z r. 1897 i przepisami odnośnemi kod. cyw. niem., nie pozostała oczywiście bez wpływu na postęp w dziedzinnie prawa hipotecznego, podczas gdy ustawa polska z r. 1818 wraz z prawem o przywilejach z r. 1825 wobec braku polskiego organu ustawodawczego, stała na miejscu, jakby spetryfikowana, mimo rozwoju życia prawnego i postępów w nauce i ustawodawstwie innych krajów. Uchylić należy czoła przed praktyką, która w drodze wykładni — gdzie tylko było można — braki ustawowe starała się celowo wypełniać; co jednak samych braków w ustawie nie usuwa. Dla uzasadnienia powyższego sądu, niech posłużą następujące niedomagania ustawy, *tylko przykładowo* przezemnie przytoczone:

Pod względem redakcyjnym wskazuję np. na art. 52 ustawy, który z pełną naiwnością wymienia jako przedmioty hipoteki, obok dóbr nieruchomości, „prawa i kapitały hipotekowane tej samej istoty“. Redakcyjne usterki powodują też fatalne niejasności. I tak np. z art. 5-go i nast. nie można dowiedzieć się, czy ustawa, mówiąc o „wciągnięciu do ksiąg hipotecznych“, ma na względzie księgę umów wieczystą, czy wykaz hipoteczny — i t. p.

Pod względem merytorycznym zwracam uwagę na następujące braki, które, jak wyżej zazaczyłem, tylko przykładowo wymieniam:

Brak uregulowania sprawy „zastrzeżeń“ po decyzji zawieszającej, skutkiem czego pozostaje obok wpisów czystych mnóstwo wpisów tymczasowych, zaciemniających przejrzystość księgi, a nawet nieraz wyłączających możliwość zorientowania się w rzeczywistym stanie prawnym.

Możliwość łączenia w jednej księdze kilku majątności ziemskich (art. 15 ust. 5 i 6), niezgodna z jedynie racjonalnym systemem foljów realnych.

Brak przepisów dotyczących parcelacji majątności ziemskich, zwłaszcza brak postanowień, na których podstawie powstające z podziału większej majątności drobne nieruchomości byłyby wyłączane z ksiąg sądów okręgowych i przenoszone do ksiąg prowadzonych przez sądy grodzkie.

Niewłaściwość wstrzymania wszelkich wpisów na podstawie wdrożonego postępowania spadkowego (art. 125).

Brak jasnego określenia zakresu, w którym zwierzchność hipoteczna może badać warunki wpisu (art. 20), skutkiem czego władza hipoteczna uważać się musi (dla uchylecia się od zarzutów) za właściwą do badania nawet różnych prawno-materiałnych podstaw wpisu (np. czy spadkodawca nie przekroczył części rozporządzalnej spadku), a temsamem może wkraczać w zakres władzy jurysdykcyjnej.

Mając na względzie powyższe pod 1 i 2 ogólnie scharakteryzowane, a przykładowo zilustrowane strony ujemne ustawy z r. 1818, sądzę, że dzielnice popruska i poaustriacka uważałyby narzucenie im ustawy z r. 1818 za cofnięcie prawa

u nich obowiązującego wstecz, bo do poziomu legislacyjnego z przed wieku.

3) Ustawa z r. 1818 nie wyzwoliła się dostatecznie z pod — mojem zdaniem doktrynerskiego — wpływu swego pierwotnego wzoru, t. j. pruskiej Hypothekenordnung, i nie liczy się dlatego w swych postanowieniach z pojęciami prawnymi, tradycją wieloletnią w przeważającej części naszego społeczeństwa, utwierdzone. To, co wyżej pod II. powiedziałem, omawiając ustawę niem. z r. 1897, możnaby, chociaż w nierównie ciśniejszym rozmiarze, powtórzyć o ustawie polskiej z r. 1818, a mianowicie, że nie uwzględnia ona zmian, wywołanych faktycznym stanem posiadania. Zarzut ten dotyczy zwłaszcza art. 11-go, w którym po dobrze zredagowanej zasadzie, powinien być być zamieszczony przepis, nadający co najmniej ochronę publiczną osobie, która na podstawie ważnego tytułu i z woli dotychczasowego właściciela objęła prawo rzeczowe w rzeczywiste posiadanie. Również niepodobna z punktu widzenia psychiki polskiej pogodzić się z art. 123, ignorującym istniejący oddawna faktyczny stan rzeczy, podobnie jak i z brakiem postanowień o nabywaniu praw rzeczowych przez przedawnienie nabywcze (zasiedzenie).

Co do poruszonych tu kwestyj jest przecież rzeczą znaną, jak praktyka i teoria w b. Król. Kongresowem (a nawet poniekąd władza ustawodawcza) starają się zasadę wpisu, opartą na art. 5 i 11 (w ścisłych swych konsekwencjach przedstawioną w komentarzu *Dutkiewicza*) osłabić i zmodyfikować zgodnie ze sprawiedliwością. O ile chodzi o praktykę, powołuję się np. na orzeczenia S. N. ogłoszone w *Orzech. S. P.* II, 252, VI 151 i wyroki senatu rosyjskiego, o których pisze *Glass* w swem prawie hip. na str. 67. Co do teorii cytuję zwłaszcza *Glassa* str. 65, 67 i 184; na str. 67 *Glass* po trafnych własnych wywodach teoretycznych powołuje się na poczucie prawne olbrzymiej części ludności, która z nabyciem posiadania na podstawie ważnego tytułu, zeznanego przez właściciela, przyjmuje przejście prawa własności, a na str. 184 przytacza doskonały wywód *Holewińskiego*. *Dąbkowski* w *Zarysie prawa prywatnego polskiego* (str. 221) stwierdza również, jak

w prawie polskiem oddanie posiadania było normalnym sposobem przenoszenia własności (por. *Glass* str. 61); myśli tej daje też wyraz *Zamoyski* w projekcie Zbioru praw sądowych z r. 1778 (p. np. § 8 na str. 167: „...possessor in virtute actus traditionis będzie miał ius iure...“). Wreszcie, o ile chodzi o współczesnego ustawodawcę, znamioną rzeczą jest, jak wielkie znaczenie łączy się z nabyciem posiadania nieruchomości w ustawach o przyrzeczeniach sprzedaży nieruchomości. z dn. 29 lipca 1919 Nr. 65 Dz. U. poz. 388 i z dn. 2 lipca 1924 Nr. 69 Dz. U. poz. 569.

4) W końcu dla wykazania, jakby rzeczą było nawet niemożliwą ustawę z r. 1818 narzucić dzielnicom poaustriackiej i popruskiej, wspominam jeszcze o braku oparcia instytucji Ksiąg hipotecznych w b. Kongresówce na katastrze, będącym w obu wspomnianych dzielnicach fundamentem ksiąg gruntowych i podstawą wpisów, informujących o przedmiotach praw wpisanych.

IV. Po wywodach mych pod II przedstawionych, nadmieniam tylko w kilku słowach, że narzucenie dzielnicom porosyjskim tudzież popruskiej *prawa austriackiego* uważam z tych samych względów, jakie co do ustaw niem. pod II podałem, za wyłączone, a do owych wywodów dodałbym musiał jeszcze jeden argument, a mianowicie, że prawo austriackie uważam za niżej pod względem jurydycznym stojące, aniżeli prawo niemieckie. Wprawdzie projekt rządowy do ustawy austr. z r. 1871 odznaczał się, mimo subtelności w ujęciu problemów prawnych, jasnością, przejrzystością i prostotą, jednakże popsuty został w parlamencie austriackim przez dodatki tak niefortunne, jak np. § 4, obrażający to, co każdą ustawę cechować powinno, t. j. konsekwencję. A zresztą, chociaż ustawa z r. 1871 byłaby na ogół dobrą, gdyby się ją oczyściło z kilku dodatków nieprzemyślnych, to jednak przybyłaby konieczność wprowadzenia posiłkowej mocy przepisów kod. cyw. austr. o prawach rzeczowych, które nietylko wymagają ze względu na nowszy rozwój prawa — mimo nowelarnych postanowień — wielu jeszcze uzupełnień i zmian, ale są także

w swem założeniu błędne, bo także niekonsekwentne (p. o tem moją wyżej powołaną Glosę do orzeczenia Sądu Najw. Orzeczn. Sądów P. I. L. 26 i tamże powołaną literaturę) — przynajmniej z punktu widzenia dzisiejszego prawa. Dodaję „dzisiejszego prawa“, bo konsekwencja w przepisach kod. cyw. austr. w zakresie tu omawianym, da się jedynie uratować na tle instytucji *usus modernus pandectarum*, zwanej „*possessorium ordinarium*“, dawno do archiwum historycznego złożonej.

V. Na podstawie powyższych wywodów (II — IV) dochodzę do rezultatu, że żadne z praw hipotecznych, na ziemiach polskich obowiązujących, nie nadaje się do wprowadzenia — przynajmniej bez gruntownych i istotnych zmian — w innych dzielnicach, czyli do rozpowszechnienia w całej Polsce.

Trzeba nam zatem ułożyć i napisać ustawę nową. Aby mogła być względnie najlepszą, wypada naprzód z ustaw dzielnicowych wybrać co najwięcej celowe, uzupełniając te źródła cennymi wzorami zagranicznymi, a zwłaszcza prawem szwajcarskiem. Ale, by ustawa nasza była dobrą, nie może być zlepkim różnych, choćby najlepszych abstrakcyjnie postanowień, lecz musi być dziełem jednolitem, dziełem jednego odlewu, jednolitej myśli ustawodawcy.

Tworząc takie dzieło, musimy się też liczyć na każdym kroku z dwoma postulatami:

1-o żeby nie obrażało ono w swych postanowieniach poczucia prawnego, w naszym społeczeństwie ugruntowanego. Dla doktryny, choćby najpiękniejszej, nie możemy poświęcać tego skarbu najcenniejszego, tkwiącego w umysłach i sercach większości narodu. I tu znowu przypominam wielkie nauki *Cujaciusa*, a za nim *Savignego*, które tak charakterystycznie odczuł już *Corneille* i włożył w usta swemu Maxime'owi:

J'ose dire, seigneur, que par tous les climats
Ne sont pas bien reçues toutes sortes d'Etats,
Chaque peuple a le sien conforme à sa nature,
Qu'on ne saurait changer sans lui faire une injure:

Telle est la loi du ciel, dont la sage équité
Sème dans l'univers cette diversité.

2-o. Nie możemy też stawiać przed sobą programu maksymalnego. Trzeba liczyć się z tem, co w danych warunkach jest możliwe. Pamiętajmy, że „le meilleur est l'ennemi du bon“. Nie możemy np. myśleć na razie o wprowadzeniu katastru na wszystkich ziemiach Polski i oparciu na nim ksiąg gruntowych, choćby to było bardzo wskazane, gdyż wprowadzenie ustawy musiałoby wówczas doznać zwłoki kilkudziesięcioletniej. Trzeba będzie zatem zadowolnić się pewnymi surogatami, tam gdzie katastru nie ma, ale też zatrzymać podstawę katastralną tam, gdzie ona istnieje, by nie psuć i nie niszczyć już istniejących celowych urządzeń. Skutkiem tego w postanowieniach przechodnich z konieczności zachowamy pewne odrębności dzielnicowe, ale przygotowujemy także podstawy, by te odrębności z czasem znikły.

Wkońcu, mając na myśli naszą wspólną pracę w Podsekcji prawa rzeczowego, dorzucam jedną jeszcze uwagę i przestrogę: Praca nad kodyfikacją prawa rzeczowego, a specjalnie hipotecznego, przedstawia o tyle większe trudności, niż w każdym innym dziale, że potężniejszym jest tutaj ten wróg, który nazywa się siłą tradycji lub przyzwyczajeniem, a broni wszystkiego co dotąd było, z rzeczy dobrych i kramu bezwartościowego. Potężniejszym jest on w naszej dziedzinie dlatego, bo chodzi tu o stosunki prawne, łączące ogromną część naszego społeczeństwa z ziemią, a więc o rzeczy, w których konserwatyzm i lęk przed jakimkolwiek zmianami wywołują najsilniejszą opozycję. Znając wroga, łatwiej zdołamy się z nim uporać — ale uczmy się pokonywać go także w nas samych. Pamiętajmy też o słowach Szyllerowskiego *Wallensteina*:

Ein unsichtbarer Feind ist's den ich fürchte,
Das ganz Gemeine ist's *das ewig Gestrige*,
Was immer war und immer wiederkehrt,
Und morgen gilt, weil's heute hat gegolten!
Denn aus Gemeinem ist der Mensch gemacht,

Und die Gewohnheit nennt er seine Amme.
Weh dem, der an dem würdig alten Hausrat
Ihm rührt, das theure Erbstück seiner Ahnen!

Po powyższych uwagach ogólnych, przystępuję do wniosków, które mają być wskazówkami przy układaniu projektu jednolitej, wspólnej ustawy hipotecznej polskiej. Układam je w grupy oznaczone odpowiednimi nagłówkami.

CZEŚĆ I.

URZĄDZENIE KSIĄG ZIEMSKICH I ZASADY TEJ INSTYTUCJI PRAWNEJ.

I. Kilka słów wstępnych.

W dalszym ciągu przedstawiam propozycje (wnioski), które mają tworzyć bezpośredni podkład przyszłego projektu ustawy. Układam je w formie tez i to w ten sposób, by w razie przyjęcia przez Podsekcję mogły być z łatwością w artykuły ujęte. Jednak są między niemi i takie, które nie polegają jeszcze na całkiem ugruntowanym mem zapatrywaniu. Przedstawiam je tylko, by w mym referacie nie było rażących luk i by dać podstawę do dalszych studjów i do dyskusji w Podsekcji, względnie do wniosków przeciwnych, i by wywołać uchwały Podsekcji. Wnioski takiej kategorii są właściwie rodzajem kwestjonariusza, z którym zwracam się przedewszystkiem do pp. referenta Glassa i do innych członków Podsekcji. Przedmioty najwięcej dla mnie wątpliwe oznaczam znakiem zapytania w nawiasie.

Nie starałem się też dotąd, aby swe propozycje uzgodnić z projektami opracowywanemi w innych sekcjach K. K.

Rozumiem, że dla należytego uzasadnienia swych propozycji powinienbym podać przy każdej obszerne motywy, a zarazem zestawienie, co pod tym względem na ziemiach polskich dotychczas obowiązuje. Zestawienie takie miałoby szczególniejszą doniosłość ze względu na projekt przepisów końcowych i przechodnich. Jednakże przez tego rodzaju uzu-

pełnienie mego referatu, musiałby on być ze trzy razy dłuższy i zająłby mi jeszcze kilka miesięcy czasu. Ponieważ zaś pośpiech naszej pracy przygotowawczo-legislacyjnej jest wskazany, przeto ograniczam się do podania motywów, tudzież wskazówek co do obowiązujących przepisów — tylko o tyle, o ile to dla zrozumienia mych propozycji jest nieodzownie potrzebne. Zresztą uważam, że wszyscy członkowie Podsekcji zaznajomili się już lub zaznajomią się w najbliższym czasie z wszystkimi przepisami dzielnicowymi. Dla ułatwienia im pierwszej orientacji w przepisach obowiązujących — o ileby tego potrzeba zachodziła — wskazuję na następujące dzieła:

1) Co do b. Król. Kongr.:

Glass: Zarys prawa hipotecznego w b. Król. Polskiem 1921, które cytuję w referacie krótko: *Glass* str. —

2) Co do b. dzieln. austr.:

Zoll: Prawo cywilne, 1931, t. I. Rozdział XI (cyt. *Zoll* I. L.....) tudzież *Jaworski*: Ustawy o księgach publicznych (2 tomy 1897); (cyt. *Jaworski* I lub II, str.....)

3) Co do b. dzieln. pruskiej:

Kraus: Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim, 1921 (cyt. *Kraus* str.....)

4) Co do ziem wschodnich, których prawo hipoteczne nie zostało monograficznie opracowane:

Bossowski: Prawo cywilne ziem wschodnich w zarysie, 1922 i *Rymowicz* i *Święcicki*: Prawo cywilne ziem wschodnich 1930.

Książki powyższe będą prócz dziennika ustaw — jak sądzę — podręcznikami także i przy naszych obradach podsekcyjnych.

II. Kwestje terminologiczne.

Mimo głosów przeciwnych, podniesionych na naszych posiedzeniach listopadowych (1929), uważam i nadal, że w przyszłej ustawie polskiej należy skończyć z dwuznacznością terminów: hipoteka, hipoteczny, a temsamem ograniczyć je do oznaczania właściwego im pojęcia t. j. do prawa zastawu, przy którym zastawca pozostaje nadal w posiadaniu przedmiotu zastawionego, zwłaszcza nieruchomości. Używanie przymiotnika „hipoteczny” celem określenia wszystkich praw, które do księgi powinny lub mogą być wpisane (własność, służebność itd) jest rzeczą niewłaściwą, podobnie jak nazywa-

nie ksiąg, do których wpisuje się wszystkie te prawa, hipotecznymi. „Pars pro toto“ — to działająca na wyobraźnię figura poetycka. Poeta może np. każdą rzekę nazwać „Wisłą“, ale w prawie takie figury są co najmniej niewłaściwościami a wprowadzanie ich do ustawy — błędami redakcyjnymi. Ustawa powinna być jasna i dlatego każde pojęcie prawne powinno mieć dla siebie właściwą, odrębną nazwę. Hipoteką powinno nazywać się tylko prawo wierzyciela hipotecznego i nic więcej. To też w żadnym prawie zagranicznym — o ile je znam — nie używa się nazwy „hipoteczny“ w znaczeniu szerszem, obejmującym wszelkie prawa, które się do ksiąg wpisuje. Cóżby rzekł np. Francuz, a od dziesiątków lat i Niemiec, gdybyśmy im powiedzieli, że według ustaw polskich należą do „praw hipotecznych“ prawo własności, służebności i t. p.? Dla usprawiedliwienia tego dziwactwa terminologicznego, nie moglibyśmy się nawet powołać na nasze rodzime prawo polskie, które nazwy prawa hipotecznego, odkąd się niem zajmuje, t. j. od XIV w., nie łączy z wszystkimi prawami do ksiąg sądowych wpisywanymi (p. np. Konstytucje polskie z r. 1588, 1768 i 1775; p. także projekt *Zamoyskiego* w „Zbiorze praw sądowych“ z r. 1778, i t. d.) Nazwa „hipoteczny“ na określenie wszelkich praw, które do ksiąg gruntowych mogą być wpisane, dostała się do b. Kongresówki, a za nią do ziemi krakowskiej, z prawa nam obcego, bo z preussische Hypothekenordnung z r. 1783. Prusacy nazwę niewłaściwą, przez siebie ongi wprowadzoną, dawno zarzucili. Czyż my tylko ze względu na „siłę tradycji“, na „przyzwyczajenie“ mamy ten brzydki zabytek przeszłości, nadal zachowywać, a nawet narzucać go ziemiom polskim, które go u siebie dotychczas nie używają? Czyż i tu mają być prawdziwemi słowa Goethowskiego Mefistofelesa: „Es erben sich Gesetz und Recht, wie ewige Krankheit fort...“ Sądzę, że w tym razie nie mamy powodu do respektowania niewłaściwego przyzwyczajenia, chociaż trwa ono przeszło 100 lat.

Chodzi jednak o to, jaką nazwą słowo „hipoteczny“ w owem szerszem znaczeniu zastąpić? „Wieczysty“ jako nazwa ksiąg, także nie jest dobrą, bo przecież księgi gruntowe nie są wieczystymi; wpisy w nich ulegają ciągłym zmianom, a one same wiecznie trwać nie będą. I „księgi gruntowe“ nie są również nazwą szczęśliwą o tyle, że słowo „grunt“ w języku polskim razi jako oznaczenie realności miejskich; ale ostatecznie nazwę tę możnaby przyjąć.

Proponuję, idąc tu za dawnymi tradycjami historycznymi, „ziemski“, o ile chodzi o nazwę ksiąg (ale nie wyłączam i na-

zwy „gruntowy“) „księgi ziemskie“, lub o nazwę sądu „sąd ziemski“; „księgowy“, o ile chodzi o wykaz: „wykaz księgowy“ (może być także nazwa „wykaz dobra nieruchomego, posiadłości lub wykaz ziemski), lub o prawo, które jest albo może być do ksiąg wpisane: „prawo księgowe“.

Przedmiot praw księgowych nazywa się w b. dzieln. pruskiej „gruntem“, w austr. „ciałem księgowem“ lub „ciałem hipotecznem“ (Grundbuchskörper), w ust. hip. z r. 1818 „majątnością ziemską“.

Proponuję: „Posiadłość“ lub „dobro nieruchome“.

Inne terminologiczne propozycje przedstawię przy wnioskach merytorycznych.

III. System foliów realnych, a nie personalnych.

Żadnej kwestji — jak sądzę — nie ulega wobec powszechnie znanego w tym kierunku rozwoju instytucji ksiąg ziemskich, że księgi te powinny być założone, uporządkowane i prowadzone według przedmiotów praw rzeczowych, t. j. według jednostek ziemskich, a nie według podmiotów uprawnionych, t. j. właścicieli, wierzycieli hipotecznych i t. p. Ograniczam się tu jedynie do wzmianki, że np. *Plantol* w swym *Traité élémentaire de droit civil* I nr. 2634 wykazuje, jak niepraktycznym i niewłaściwym jest system foliów personalnych, dotąd jeszcze we Francji panujący. Powołuję się też na znakomitą pod tym względem uwagę *Gide'a* (tamże).

IV. Przedmioty praw księgowych (posiadłości lub dobra nieruchome).

Przedmiotem praw księgowych może być tylko:

1) Ograniczona płaszczyznami pionowymi przestrzeń ziemi, choćby pokrytej w części lub całości wodą, wraz z wszystkim, co z nią jest na stałe połączone, w sposób naturalny lub sztuczny, a więc budynki (ale nie przenoszalne budynki jarmarczne, nie przenoszalne budynki cyrkowe i t. p.), drzewa i inne rośliny, pokłady mineralne i t. d., — o ile budynki, mieszkania, pokłady mineralne nie są wyłączone z nieruchomości jako przedmioty odrębnych praw własnościowych. Przestrzeń taka będzie nazywana w projekcie ustawy „nieruchomością“.

Za jedną nieruchomość uważa się także wszystkie ziemie łącznie, chociaż położone w różnych gminach, a nawet w róż-

nych powiatach, ale służące do ruchu kolei żelaznej, czy to publicznej, czy też takiej prywatnej, która stanowi odrębną jednostkę gospodarczą, a nie jest np. tylko kolejka, założoną w majątku ziemskim do przewożenia buraków. W tym bowiem ostatnim przypadku parcele kolejowe są tylko częścią nieruchomości.

O znamionach t. zw. „corpus tabulare“, czyli naszej „nieruchomości“, że musi ona być jednostką gospodarczą i prawną, nie piszę, bo znamiona te nie wejdą w ustawę, a odkrycie i objaśnienie ich należy do wykładni.

2) Pokład pewnych minerałów, wyłączony z nieruchomości z mocy prawa (jak pokład minerałów zastrzeżonych) lub przez postanowienie stron (jak pokład żywic ziemnych w Małopolsce) — jako odrębna jednostka przedmiotowa, a temsamem odrębny od nieruchomości obiekt własności i innych praw rzeczowych i obrotu prawnego.

3) Budynki już istniejące lub w przyszłości powstać mające na przestrzeni pewnej nieruchomości (p. pod 1), t. zw. *zabudowa*, wyłączona z nieruchomości na podstawie czynności prawnej, jako odrębna jednostka przedmiotowa, a temsamem odrębny obiekt własności i innych praw rzeczowych, tudzież obrotu prawnego. Chodzi tu o przedmioty praw znanych w b. dzielnicach austr. (ust. z dn. 26 kwietnia 1912 Dz. U. nr. 86) i niem. pod nazwą praw zabudowy „Erbbaurecht“ (p. k. c. n. §§ 1012 — 1017 i § 14 rozp. o prawie zabudowy z dn. 15 stycznia 1919 tudzież rozp. polskiej Rady Ministrów z dn. 26 kwietnia 1922 Dz. U. nr. 34 poz. 280), a w b. dzieln. rosyj. pod nazwą zastrojki (*Bossowski*, str. 136 — 138).

Konstrukcja niemiecka, względnie austriacka, która prawo zabudowy uważa za przedmiot praw księgowych i za nieruchomość (§ 6 ust. austr. z r. 1912 i *Kraus* § 5), a budynki za przynależności tego prawa, jest zd. m. błędna, bo miesza przedmiot z treścią prawa. Dlatego dla projektu przyjmuję konstrukcję inną, któraby uniknęła tego błędu.

4) Mieszkanie jedno lub kilka mieszkań, które jako jedna całość wyłączono przez czynności prawne z nieruchomości (p. pod 1) i utworzono z nich odrębną jednostkę przedmiotową, a temsamem odrębny obiekt własności i innych praw rzeczowych, tudzież obrotu prawnego. W tym punkcie daję podstawę do rozwiązania problemu, poruszonego na posiedzeniach Podsekcji prawa rzeczowego w listopadzie 1929. czy utrzymać i rozszerzyć na całą Polskę odrębne prawa własności na poszczególnych piętrach na wzór kod. Nap. (p. art. 553 i 664; taka własność jest wyłączona w b. dzieln. austr. na

podstawie ust. z dn. 20 marca 1879 Dz. U. nr. 50, a w dzieln. popraskiej na podstawie § 1014 k. cyw. niem.) i jakie zająć stanowisko wobec zwyczaju kupowania i sprzedawania mieszkań, utrzymującego się wbrew obowiązującemu prawu i t. p.

Gdzie istnieją jeszcze pozostałości średniowiecznej własności, podzielonej według treści na *dominium directum* i *utile* (własność główna i użytkowa, dzierżawy wieczyste, stosunki wieczysto czynszowe, prawa powierzchni i t. p.), tam mamy do czynienia wszędzie tylko z jednym przedmiotem własności, którym jest zwykła nieruchomości, tylko, że na tymże przedmiocie istnieją dwa prawa własności. Tu niema więc podstawy do przyjmowania odrębnych przedmiotów prawa. Zresztą w zasadzie, zgodnie z obecnymi prądami prawnymi, będzie trzeba uważać tylko właściciela użytkowego za właściciela (?)

Przedmioty wyżej pod 1 — 4 wyliczone, t. j. nieruchomości, pokład mineralny, zabudowę i mieszkanie, chcę nazywać w projekcie *posiadłościami* lub *dobrami nieruchomemi*.

Są to jednostki, które mogą być przedmiotami odrębnych praw własności, służebności, zastawów hipotecznych, antychretycznych i przywilejów; będą mogły być też oddzielnie sprzedawane i kupowane, darowywane, zapisywane przez czynności na przypadek śmierci, wnoszone jako posag i t. p.—jednem słowem będą przedmiotami obrotu prawnego i dlatego dla nich istnieć mają oddzielne księgi ziemskie, względnie odrębne wykazy księgowe.

Jednak pokłady mineralne, które nie są już z mocy samego prawa wyłączonym, odrębnym przedmiotem obrotu prawnego, zabudowa i mieszkanie, mogą być uważane za posiadłości (dobra nieruchome), t. zn. za odrębne przedmioty praw rzeczowych i dalszego obrotu prawnego, tylko pod warunkiem, że zostaną wyłączone z nieruchomości przez odpowiednie wpisy do ksiąg ziemskich i że otwarte będą dla nich odrębne wykazy. Bez takiego jawnego aktu, budynki i mieszkania i niewyłączone pokłady mineralne podlegać mogą tylko zasadzie ogólnej: *Superficies solo cedit*, a prawa na nich, ustanowione pozaksięgowo jako prawa rzeczowe, mogą być co najwyżej uważane za *iura in re aliena*, a więc ograniczenia własności na nieruchomości.

Wszystkie powyższe dobra nieruchome są przedmiotami własności i innych praw rzeczowych i zastawniczych w zasadzie *tylko jako całości*. Nie można być więc w zasadzie np.

właścicielem fizycznej części posiadłości, lub mieć na niej prawo zastawu. (Por. art. 15 ust. hip. z r. 1818, art. 79, 101, instr. hyp. z r. 1819, art. 9 instr. hyp. z r. 1825—§ 3 ust. p. z r. 1871, §§ 2, 7, 21 u. h. kr., §§ 1, 4, 11 i 28 instr. h. kraj. — § 3 ust. z r. 1897). Co znaczy powyższe „w zasadzie”? Oznacza to, że do wykazu nie można wprowadzać wpisów, któreby zasadę przełamywały, np. nie można wpisać prawa własności na rzecz A. na fizycznej części posiadłości X. Nie znaczy zaś, żeby pozaksięgowo nie mogły powstać prawa bezwzględne na częściach owych całości, lub żeby te prawa nie mogły być przedmiotowo rozszerzone lub ścieśnione. Wszak żadne prawo nie może unicestwić zmian, jakie np. wywoła siła prądu wody. A także zmiany w przestrzeni, wywołane przez czynności prawne, a nie uwidocznione w księdze, nie mogą być dla prawa rzeczowego obojętne, jak to w dalszym ciągu przedstawię.

Wyjątek od powyższej zasady, że dobro nieruchome musi być w księdze traktowane jako całość i jeden niepodzielony przedmiot praw rzeczowych, zachodzi tylko co do służebności gruntowej. Służebność ta może być mianowicie ograniczona do pewnej części przestrzeni nieruchomości, a wtedy można w księdze granice tej przestrzeni ściśle oznaczyć; np. „prawo drogi na parceli katastr. X, na wschodnim jej brzegu, szerokości $\frac{1}{2}$ metra, a długości 5 metrów, na przestrzeni na mapie „literami a b c d określonej“. Ale i tak określona służebność ciąży o tyle na całej nieruchomości, że w razie egzekucyjnej jej sprzedaży, gdy służebność nie ma być przejęta przez nabywcę, wynagrodzenie za zniesienie jej obciąża niepodzielnie cenę kupna z pierwszeństwem, określonym wpisem księgowym (§ 12 u. austr. p. z r. 1871 i §§ 1023 i 1090 k. cyw. niem.)

Zmiana w rozciągłości dobra nieruchomego jako przedmiotowej jednostki księgowej może nastąpić jedynie przez *dopisanie* lub *odpisanie* pojedynczych parcel (posiadłości) lub ich części.

Przez takie odpisanie gaśnie skuteczność wszystkich na posiadłości istniejących wpisów w odniesieniu do części odpisanych, a przez dopisanie rozciąga się na nie skuteczność tych wpisów.

Pod jakimi warunkami dopisanie i odpisanie może nastąpić, kiedy wystarczy wniosek właściciela, kiedy trzeba zgody innych księgowo uprawnionych, czy sprzeciw przeciw wydzieleniu wolnemu od ciężarów może być pozbawiony skutków

i pod jakimi warunkami—wszystko to są dość złożone kwestje, które muszą być uregulowane w polskiej ustawie. Sądzę, że będzie tu można przyjąć z drobnymi modyfikacjami wzory ustaw austr. i pruskich, które uważam za dobre. Mam na myśli głównie przepisy ust. austr. z dn. 6 lutego 1869 Dz. U. nr. 18 (p. Z o l l I, L. 284 — 287) dalej przepisy §§ 890, 1026, 1108, 1109, 1131, 1132, 1192, 1199 k. c. n., art. 119, 120 ustawy wprow. k. c. n. art. 2, 3, 12, pruskiej ustawy wykonawczej i § 30 rozp. z dn. 20 listopada 1899 r. (p. *Kraus*, str. 7—9). Co do nie wystarczających przepisów prawa hip. polskiego p. *Glass*, str. 22 i nast. — Rzecz ta musi być oczywiście jeszcze opracowana.

Wszystkie dobra nieruchome w powyższem znaczeniu stanowią przymusowo przedmiot wpisu do ksiąg ziemskich z wyjątkiem następujących, co do których niema przymusu, które jednak na żądanie właścicieli mogą być wpisane:

Dobra nieruchome, należące do państwa i osób prawnych, które powstały jako podmioty majątków, wydzielonych z dóbr państwowych na podstawie ustaw i innych przepisów z lat ostatnich (p. *Zoll* I. L. 123 jakoto koleje państwowe, Bank Polski, Polska Agencja Telegraficzna, Telegrafy i Poczty itd. itd.); dalej należące do samorządowych związków terytorjalnych (zwłaszcza gminy), dobra przeznaczone do użytku publicznego, bez względu na to, czy są własnością osób prywatnych, czy osób prawnych publicznych, czy też nie są niczyją własnością jak wody publiczne, brzegi morza i t. p. (?).

Dla bliższego opracowania tego przedmiotu p. art. 20 polskiej ust. wodnej, § 2 u. kraj. galic. z dn. 26 lipca 1914 Dz. u. kr. nr. 58 zr. 1916, § 2 u. gal. z r. 1874, art. 1 rozp. króla prusk. z dn. 13 listopada 1899 (zb. ust. str. 519), rozp. dla b. dzieln. pr. z dn. 26 kwietnia 1922 Dz. U. nr. 34, poz. 280; p. także *Zoll* L. 281.

V. Księga posiadłości: Wykaz i zbiór dokumentów.

Książki pomocnicze.

Dla każdego dobra nieruchomego (t. j. dla każdego przedmiotu praw księgowych w znaczeniu wyżej pod IV podanem) będzie założona przy właściwym ze względu na położenie dobra sądzie powiatowym osobna *księga ziemska (gruntowa)*, składająca się z dwóch części, któremi są: 1) wykaz ziemski, wykaz drobra nieruchomego lub krótko „wykaz“; 2) zbiór do-

kumentów. Prócz tego w sądzie powiatowym, prowadzącym księgi, powinny znajdować się według gmin sporządzone mapy katastralne, gdzie zaś takich map dla braku katastru nie ma, będzie musiała być sporządzona przez geometrę dla każdej posiadłości osobna mapka, która będzie dodana do księgi jako jej 3-a część.

Dla kolei żelaznych, które są przeznaczone do użytku publicznego i wolne są od przymusu księgowego, będzie właściwym sądem ziemskim ten sąd powiatowy, w którego obrebie ma siedzibę główną osoba, do której kolej należy. W razie założenia księgi, kolej musi postarać się o mapy, przedstawiające grunty kolejowe na całej rozciągłości, o ile w gminach, przez które kolej prowadzi, nie ma map katastralnych.

Dla kolei prywatnej, stanowiącej jednostkę gospodarczą, która rozciąga się na kilka gmin (a może i kilka powiatów) prowadzi się również tylko jedną księgę i to przy tym sądzie powiatowym i przy tej gminie, gdzie kolej ma swój początek lub koniec.

Dla map obowiązuje skala (?).

Jestem zdania, że należy dla każdej posiadłości założyć i prowadzić osobną księgę (por. art. 15 ust. hip. z r. 1818). Nie uważam za rzecz wskazaną, żeby łączyć wykazy w jedną księgę według gmin — jak to jest w dzielnicach poaust. i popruskiej. Łączenie takie utrudnia przeglądanie ksiąg i branie z nich odpisów, gdy więcej osób równocześnie potrzebuje tej samej księgi z różnemi wykazami; utrudnia uzupełnienia, gdy kartki wykazu są już zapisane, utrudnia zakładanie nowych ksiąg itd. A nieco większy koszt nie wchodzi w rachubę. Z dalszych wniosków mych wynika, że założenie ksiąg nowych ma nastąpić na koszt właścicieli. Każdy właściciel — choćby mający najmniejszą posiadłość — będzie mógł z łatwością pokryć zwyczajne koszty, połączonych z osobną oprawą jednej książki, t. j. wykazu posiadłości i ze sporządzeniem teki na dokumenty, ewentualnie i na mapę. Pozatem chodzić będzie jeszcze o to, że pomieszczenie ksiąg ziemskich w każdym sądzie zajmie może o jeden pokój więcej. Nadwyżka wydatków z tem złączonych także nie obciąży nadmiernie skarbu Państwa.

Wykluczam tem więcej łączenie w jednym wykazie kilku posiadłości, jak to przewidują prawa dzielnicowe w art. 15 ust. hip. z r. 1818 i art. 79, 101 instr. hip. z r. 1919, §§ 5, 23, 24, 33, 34 ust. galic. kr., § 34 instr. gal. kraj., § 4 ust. niem. i §§ 8, 13 rozp. z dn. 20 listopada 1899. Takie łączenie jest sprzeczne z zasadą foljów rzeczowych i wywołuje niejasności, z których możliwością liczyć się zresztą § 4 ust. niem.

A. O wykazie ziemskim (lub wykazie dobra nieruchomego).

Wykaz będzie książką twardo oprawną, grubszą lub cieńszą, stosownie do wielkości dobra nieruchomego. Składać się ma z siedmiu działów *), które będą oznaczane cyframi rzymskimi i zawierać mają następujące wpisy:

Dział I przeznaczony jest na oznaczenie właściwego sądu, gminy w której znajduje się posiadłość, numeru księgi posiadłości w tej gminie i na oznaczenie posiadłości; np. Sąd powiatowy X. Gmina Y. Księga posiadłości l. 195. „Hotel pod Różą przy ulicy Florjańskiej l. 25“ albo „Zabudowa na nieruchomości przy aleji Słowackiego l. 98“ i t. p.

Dział II. Poddział A) zawiera spis parcel katastralnych według ich oznaczeń rodzajowych (np. dom, staw, las, grunt orny i t. p.) i liczb katastru, a gdzie katastru nie ma, dokładne opisanie posiadłości, jej położenia w gminie, jej rozmiarów i powołanie się na mapę, sporządzoną przez urzędowego geometrę a dołączoną do wykazu w osobnej okładce, jako trzecia część księgi posiadłości.

W tymże dziale i poddziale będą uwidocznione wszelkie zmiany, które w obszarze dobra nieruchomego następują, bądź to na podstawie czynności prawnych, bądź też np. przez siły przyrody (ewentualnie trzeba zmiany przeprowadzić na mapie, dołączonej do księgi, gdzie katastru nie ma, gdzie więc z urzędu te zmiany przeprowadzone nie będą).

W *poddziale B)* będą uwidocznione wydzielienia z nieruchomości: zabudowy, mieszkania lub pokładów mineralnych; tych ostatnich, o ile wydzielenie pokładów mineralnych nie opiera się na mocy prawa, ale na czynności prawnej; — tudzież zmiany w tych wydzieleniach.

Wpisy w poddziałach A) i B) są przymusowe.

Ponadto może być otworzony na wniosek właściciela lub wierzyciela hipotecznego *poddział C)* dla wpisów wartości dobra nieruchomego, granicy obciążenia, czystego dochodu jako podstawy opodatkowania, ceny kupna, którą zapłacono za nieruchomość i t. p. wskazówek co do wartości nieruchomości,

*) Wprowadzam działów 7, a w nich jeszcze poddziały — jest ich więc znacznie więcej, aniżeli według praw dzielnicowych. Uważam, że w tem leży postęp, jak w ogólności w wprowadzeniu uzasadnionych dystrynkcyj. Uzasadnienia rzeczowego nie brak wobec mnogich rodzajów wpisów, w których łatwiej i prędzej można się orjentować, gdy grup będzie więcej. Przez pomnożenie działów zyska księga (wykaz) na przejrzystości i jasności.

jednakże z podaniem czasu (daty), z którego takie podstawy oznaczenia wartości nieruchomości pochodzą. Ten poddział, jakkolwiek, zdaniem mojem, zbyteczny, wprowadzam, by zachować wpisy, do których przyzwyczajono się w b. Kongresówce i w b. dzielnicy pruskiej.

Dział III przeznaczony jest na wpis wszystkich praw realnych, t. zn. praw połączonych z posiadłością, a więc służebności gruntowych, w których ta posiadłość jest gruntem panującym, przemysłów realnych, ciężarów gruntowych, związanych po stronie czynnej z tą posiadłością, praw polowania i rybołówstwa, o ile te prawa nie są przynależnością posiadłości z mocy prawa (ale nie praw polowania i rybołówstwa, służących tylko właścicielowi posiadłości z umów obligacyjnych), i t. p. Nie wpisuje się t. zw. służebności legalnych, jako wynikających z mocy prawa.

Tu też wpisuje się wszelkie zmiany w tych prawach.

Do działów II i III porównaj zwłaszcza art. 38, 39, 45 ust. z r. 1818, art. 92, 93, 99 instr. hip. z r. 1819, rozp. komisji Rząd. Sprawiedl. z dn. 14 maja 1835 nr. 10607 — §§ 7 i 8 ust. gal. z r. 1874, §§ 30 i 37 instr. hip. kraj. — §§ 7—9 rozp. niem. z dn. 20 listopada 1899.

Dział IV. Poddział A) przeznaczony jest na wpis właścicieli i wielkości udziałów idealnych, jakie mają współwłaściciele.

Poddział B) przeznaczony jest na wpis ograniczeń w rozporządzaniu dobrem, które dotyczą tylko właścicieli pod A) wpisanych, a nie są ogólnemi scieśnieniami samej własności, bez względu na daną osobę właściciela. lub ograniczeniami dającymi prawa rzeczowe innym osobom. Tu się więc wpisze małoletność właściciela, ubezwłasnowolnienie z powodu marnotrawstwa, upadłość, zakaz alienacji, dotyczący tylko pewnego właściciela, wdrożenie przeciw niemu sprzedażnego postępowania egzekucyjnego, zarządu przymusowego i t. d. Tu się także wpisuje śmierć właściciela i wdrożenie postępowania spadkowego.

W poddziałach A) i B) wpisuje się dalej wszelkie zmiany, które w prawach czy faktach tam wpisanych nastąpiły.

Co do działu IV porównaj art. 39 i 66 ust. z r. 1818, art. 50 i 93 instr. hip. z r. 1919 — § 9 u. gal. z r. 1874 — § 10 rozp. niem. z dn. 20 listopada 1899 r.

W *Dziale V, poddział A)* wpisuje się wszelkie ciężary, scieśniające własność — z wyjątkiem praw zastawniczych. ciężarów realnych i praw obligacyjnych, a więc wpisuje się służebności gruntowe, obciążające tę posiadłość, służebności osobiste, prawa powierzchni, dzierżawy wieczyste (o ile nie

są prawami własnościowymi?), także inne ograniczenia (zacięśnienia) własności o charakterze rzeczowym, obowiązującym każdego właściciela, jak ordynacje lub substytucje, a nawet i takie, które obciążają tylko obecnego właściciela, ale dają innemu prawo rzeczowe, jak substytucja powiernicza, ustanowiona na rzecz jednego substytutu, dalej zakazy alienacyjne rzeczowe t. j. o bezwzględnym charakterze (np. uzasadnione przy przeprowadzeniu reformy rolnej). — Ale nie wpisuje się służebności legalnych (z ustawy wynikających).

W *poddziale B*) wpisuje się wszelkie tak osobiste, jak rzeczowe ograniczenia, którym podlegają osoby, uprawnione z ciężarów w poddziale A) wpisanym w rozporządzaniu swymi prawami, np. że użytkownik został ubezwłasnowolniony, że otwarto do jego majątku upadłość, że poddano prawo użytkownika zarządowi przymusowemu — ale tylko o tyle, o ile prawa odpowiadające ciężarom nie są przywiązane do nieruchomości innej, jak zwłaszcza służebności gruntowe. W poddziale B) wpisuje się także śmierć tak uprawnionego, np. śmierć użytkownika, śmierć jednego ze substytutów, przyczem ewentualnie wykreśla się równocześnie w poddziale A) tamże wpisany ciężar np. użytkowanie, ewentualnie substytucję, jeżeli ona przez śmierć jedynego substytutu wygasła i t. p.

Dalej wpisuje się w dziale V-ym w odpowiednim poddziale zmiany, jakie we wpisanych tu prawach (ciężarach) lub faktach nastąpiły, np. że użytkownik uzyskał pełnoletność (wystarczy w tym przypadku wykreślenie uwagi o małoletności).

Dział VI, poddział A) służy do wpisu wszelkich praw zastawniczych, tak hipotek, jak zastawów autychretycznych, praw z długów gruntowych i rentowych, tudzież ciężarów realnych. Wpisuje się tu także prawa bezwzględne na tych prawach ustanowione, a więc prawa nadzastawu. Nie wpisuje się zaś przywilejów, jako praw zastawu, ciążących z ustawy na dobrach nieruchomych.

W *poddziale B*) wpisuje się ograniczenia tak osobiste, jak i rzeczowe, jakim podlega uprawniony z praw pod A) wymienionych w rozporządzaniu swym prawem, że np. wierzyciel został z powodu obłąkania ubezwłasnowolniony, że wierzytelność hipoteczna, albo ciężar realny są częścią składową majątku ordynacyjnego, albo majątku substytucją obciążonego, że wierzytelność hipoteczna została w drodze egzekucyjnej zajęta i t. p. Tylko nie wpisuje się tu prawa nadzastawu, które ma być wpisywane w poddziale A. Tu wpisuje się śmierć uprawnionych i wdrożenie po nich postępowania spadkowego.

W obu podziałach wpisuje się także te zmiany, jakim ulegają wpisane tam prawa lub fakty, że np. wierzytelność hipoteczna, wpisana dotąd na rzecz A, przelana (cedowana) została na rzecz B, lub że została przekazana egzekucyjnie w miejsce zapłaty osobie C. i t. p. W szczególności w podziale A) wpisuje się ustępstwa pierwszeństwa co do wierzytelności hipotecznych, gdyż one modyfikują samo prawo za stawu.

Dział VII służy do wpisywania praw obligacyjnych i zmian, którym te wpisane prawa ulegną, a więc do wpisywania i wykreślenia praw najmu lub dzierżawy, prawa odkupu, pierwszeństwa kupna, praw wynikających z kupna i sprzedaży o dostawę przedmiotów kupionych (np. drzewa z lasu, mleka), prawa spółki, — oczywiście wpisuje się te prawa, o ile nie są one tytułem nabycia lub zmiany praw bezwzględnych, gdyż naówczas wpisy odnośne należą do działów IV, V lub VI.

Ograniczeń osób tylko obligacyjnie uprawnionych w rozporządzaniu majątkiem nie wpisuje się do wykazu.

Co do działów V—VII por. art. 43—45 ustawy hip. z r. 1818, art. 94—96, 99 instr. hyp. z 1819 r. — § 10 ust. galic. kr. — §§ 11—13 rozp. niem. z dn. 20 listopada 1899 r.

Uwagi do wszystkich powyższych siedmiu działów (I — VII).

Rodzaje wpisów nie są podane wyczerpująco w powyższem zestawieniu. Przybywa jeszcze grupa różnych „zastrzeżeń“, „ostrzeżeń“, tudzież „oznaczeń wniosków“ (plumbatur, zapisków, oznaczeń podań), o których dlatego powyżej nie pisałem, gdyż rzecz nie byłaby jasną, dopóki nie wytłumaczę znaczenia tych innych wpisów (p. o nich poniżej pod V.). Tam też będzie mowa o tem, do jakich działów zastrzeżenia i uwagi wpisywać należy.

Wpisując prawa, należy wpisać tylko istotne ich znamiona i określenia; a więc osobę uprawnionego, rodzaj prawa, tytuł nabycia, treść zmiany, jej tytuł i t. d.

Jeżeli te określenia nie dadzą się krótko wyrazić, natenczas można powołać się w wykazie na dokładnie oznaczyć się mające ustępy dokumentu, który służył za podstawę wpisu, a to z tym skutkiem, że powołane ustępy będzie się uważać, jakgdyby były wpisane do wykazu. (Porównaj § 5 ust. austr. z r. 1871 i §§ 9, 11 i 50 ust. niem. tudzież §§ 874, 883 i 1115 k. cyw. niem.).

Dla zmian i umorzeń (wykreśleń) nie będzie osobnych kolumn, ale należy przez powoływanie liczb porządkowych ułatwić przegląd wszystkich wpisów, w związku zostających. Osobnych kolumn dla zmian i umorzeń nie wprowadzam, by nie wywoływać trudności, jakie łączą się niejednokrotnie z kwestjami, czy jakiś fakt uważać za nabycie, czy za zmianę, czy za umorzenie.

Wykreślenia wszelkie następują przez to, że oprócz wpisu wyraźnego, że inny wpis zostaje wykreślony, podkreśla się w wykazie czerwonym atramentem wpis, który traci moc prawną.

Przy każdym wpisie ma być na końcu zamieszczona liczba dokumentu, na którego podstawie wpis nastąpił. Mimo tego powołania, zasada wiarygodności ksiąg gruntowych ma znaczenie tylko co do treści wpisu w wykazie zamieszczonego (chyba, że w wykazie wyraźnie powołano się na dokładnie oznaczony ustęp dokumentu).

B. O zbiorze dokumentów.

Zbiór dokumentów składa się z oryginałów lub przez Urząd ksiąg ziemskich *) uwierzytelnionych odpisów dokumentów, na których podstawie nastąpiły wpisy do wykazu. Słowa „dokumenty” używam tutaj w najszerszem znaczeniu; są to więc np. umowy, rozporządzenia woli ostatniej, sądowe wyroki, dekrety dziedzictwa i inne uchwały w postępowaniu niespornem, nakazy zapłaty, protokoły sądowe z oświadczeniami stron i t. d. i t. d. Jeżeli strony nie dostarczą same odpisów, których zgodność z oryginałem (w braku innej legalizacji) ma uwierzytelnić Urząd ksiąg ziemskich, wówczas należy wcielić oryginał do zbioru dokumentów. Dokumenty muszą otrzymać sygnatury według liczb porządkowych, zaczynających się od 1 dla każdej księgi posiadłości osobno.

Tylko do wpisów w wykazie odnoszą się materialne zasady jawności ksiąg gruntowych (zwłaszcza zasada o zaufaniu w ich wiarygodność), a nie do dokumentów, znajdujących się w zbiorze — tak, że zbiór dokumentów w księdze posiadłości ma tylko znaczenie posiłkowe i służy do objaśnienia

*) Przy każdym sądzie ziemskim ma istnieć — według moich dalszych propozycji — urząd powołany do prowadzenia ksiąg ziemskich, zwany „Urzędem ksiąg ziemskich“.

wpisów w wykazie uskuteczniionych — podobnie, jak mapa katastralna i mapa posiadłości.

Por. zresztą co do Król. Kongr., a zwłaszcza istniejących tutaj zbiorów dokumentów, księgi umów wieczystych i zbioru aktów hip., między innemi art. 15, 16 ust. z r. 1818, art. 81—90, 110 instr. hyp. z 1819 r., postan. ks. namiestnika z dn. 22 stycznia 1822 Dz. pr. VII, 287, art. 9, 10 instr. hyp. z 1825 r., ustawę z dn. 28 czerwca 1830 Dz. pr. XIII 116 i t. d. — co do dzieln. poaust. §§ 6 i 90 ust. z r. 1871, §§ 17—21 instr. hip. państw., § 4 rozp. z dn. 17 grudnia 1898, Dz. u. p. nr. 225 — co do b. dzieln. prusk. §§ 9, 94 ust. niem. z r. 1897 i §§ 34—36 rozp. z dn. 20 listopada 1899.

C. Księgi pomocnicze.

Urząd ksiąg ziemskich będzie prowadził kilka książek pomocniczych, o których jednak nie mam zamiaru czynić wzmianki w projekcie ustawy, uważając, że założenie tych książek i prowadzenie ich będzie unormowane w rozporządzeniu wykonawczem.

Mam tu na myśli zwłaszcza:

a) Dziennik Urzędu ksiąg ziemskich, do którego wpisywać się będzie z podaniem dnia, godziny i minuty każdy wniosek o wpis, jaki wejdzie do sądu ziemskiego (Urzędu ksiąg ziemskich).

b) Alfabetyczny indeks osób, mających jakiegokolwiek do ksiąg wpisane prawa.

c) Indeks parcel katastralnych z podaniem gminy i księgi, do której są wpisane (?).

Por. np. art. 86 instr. hyp. z r. 1819, art. 40 instr. hyp. z r. 1825 — §§ 1, 2, 76 i nast. instr. hip. austr. państw., §§ 1 i 10 rozp. min. z dn. 11 grudnia 1898 r., Dz. u. p. nr. 225, § 31 rozp. min. z dn. 31 maja 1874 r. Dz. u. p. nr. 87 i t. d. — § 13 ust. niem. z r. 1897 i t. d.

VI. Jawność formalna ksiąg ziemskich i stopień księgowy.

Każdemu wolno pod nadzorem urzędnika ksiąg ziemskich w zwykłych godzinach urzędowych przeglądać wykazy księgowe (ziemskie), sporządzać z nich odpisy i wypisy ołówkiem, tudzież stawiać wnioski w urzędzie ksiąg ziemskich o wydanie odpisów prostych lub uwierzytelnionych, jakoteż wycią-

gów z wykazów księgowych. Wolno też każdemu zasięgać informacji w Urzędzie o istotnej treści wniesionych do sądu ziemskiego, niezadowolonych jeszcze, a przez zapiski wniesionych podań (plumbatury) w wykazie zaznaczonych, wniosków o jakiegokolwiek wpisy.

Jednakże właściwy sędzia ziemski może odmówić wglądu w księgi i akty oraz brania z nich odpisów osobie, co do której istnieją poważne podstawy do przypuszczenia, że żądania jej nie są uzasadnione żadną racjonalną potrzebą (?).

Każdy wniosek o wpis, natychmiast, gdy wpłynie do dziennika urzędu, będzie zaznaczony zwykłym ołówkiem przez liczbę i daty dziennika w księgowym wykazie na tem miejscu, w którym ma nastąpić zamierzony wpis.

Zaznaczenie to, zwane „zapiskiem podania“, „zapiskiem wniosku“, „plumbaturą“ lub „zaznaczeniem podania“, nie ma miejsca, jeżeli wniosek o wpis jest tak niejasny lub sprzeczny ze stanem księgowym, iż nie można oznaczyć miejsca, w którymby zamierzony wpis miał nastąpić, albo jeżeli wniosek zwraca się przeciw osobie, niewpisanej w wykazie jako uprawniony podmiot. W razie wątpliwości rozstrzyga właściwy sędzia ziemski, czy lub gdzie „zapisek wniosku“ w wykazie zamieścić.

Nikt nie może tłumaczyć się niezajomością wpisów w wykazie uskuteczniionych, ani wniosków niezadowolonych, a przez zapiski w wykazie zaznaczonych.

Dokumenty złożone w zbiorze dokumentów i mapy może przeglądać i brać z nich odpisy i kopie tylko ten, kto ma w tem jakiś prawny interes. Czy taki interes zachodzi, o tem w razie wątpliwości rozstrzyga właściwy sędzia ziemski.

Por. art. 28 ust. z r. 1818, art. 10 instr. hyp. z 1819 r., art. 37 instr. hyp. z 1825 r. — § 7 ust. austr. państw. z r. 1871, §§ 31—41 instr. kraj. — §§ 11, 93, 94 ustawy niem. z r. 1897 i §§ 32, 36 rozp. niem. z dn. 20 listopada 1899.

Stopień księgowy (pierwszeństwo) każdego wpisu liczy się od chwili, w której wniosek o wpis wpłynął do Urzędu właściwego Sądu ziemskiego. Jeżeli wnioski wpłynęły równocześnie i dotyczą tego samego przedmiotu księgowego, mają stopień księgowy wspólny.

Por. art. 12, 13, 51, 140 i nast. ust. 1818 r. art. 53—56 instr. hyp. z r. 1819, art. 22 instr. hyp. z 1825 r. — § 3 instr. hip. p. — §§ 879 k. cyw. niem., §§ 13, 17, 18, 45 i 46 ust. z r. 1897 i art. 6 prus. ust. wykonawczej.

VII. Rodzaje wpisów w wykazie i zapiski wniosków.

Są cztery rodzaje wpisów, które uskutecznią się w wykazach: 1) *Wpisy główne* (możnaby je także nazywać wpisami praw, jakkolwiek są to także wpisy wykreślenia praw; (nazwa „wpis czysty“ nie sądę, by się dała utrzymać). 2) *Zastrzeżenia*. 3) *Ostrzeżenia lub uwagi*. 4) *Zapiski lub oznaczenia wniosków o wpis (plumbatury)*.

A. O wpisach głównych.

Przedmiotem wpisów głównych są prawa, jakie istnieją lub powstać mogą na dobrach nieruchomości, ich powstanie, zmiany i umorzenia. Jak to już wyżej pod IV ad A. w uwagach końcowych wyrażono, treść wpisu głównego musi informować o rodzaju prawa: czy własność, czy hipoteka, czy służebność i t. d.; o jego istotnej treści, a więc, jaką jest służebność, czy przechodu, czy przejazdu i t. d., jaką wierzytelność hipoteka ubezpiecza, w jakiej sumie i z jakimi roszczeniami ubocznymi, kto jest podmiotem uprawnionym, jakie zmiany w tym stanie rzeczy nastąpiły; o tytule powstania praw i zmian w nich, tak podmiotowych jak przedmiotowych. Nie potrzeba jednak podawać tytułu wykreślenia.

Przedmiotem wpisu są następujące prawa:

1) *Prawa rzeczowe*. Przez prawo rzeczowe na nieruchomości rozumiem zgodnie z nowoczesnem pojęciem prawo, łączące osobę z nieruchomością węzłem bezpośredniej władzy (rapport immédiat, unmittelbare Herrschaft). Jako prawo bezpośrednie jest ono też prawem bezwzględnem, czyli absolutnem, t. j. skutecznem wobec każdego trzeciego.

Na takiej podstawie zaliczam do praw rzeczowych własność, prawo zabudowy, służebności gruntowe, służebności osobiste, mianowicie użytkowanie, używanie i mieszkanie; ponadto, utrzymujące się po dziś dzień na ziemiach polskich — jako wytwory i pozostałości średniowiecznych stosunków agrarnych i politycznych — różne co do treści, dziedziczne prawa użytkowania, jakoto prawa dzierżawne wieczyste, czynszowo wieczyste, prawa powierzchni z obowiązkiem opłacania czynszów i t. p.; dalej antychretyczne prawo zastawu, gdyż ono łączy zastawnika węzłem bezpośredniej władzy z nieruchomością — nie zaś hipotekę i nie przywilej, przy których tej bezpośredniej władzy niema; wreszcie prawo zatrzymania.

Bliższe rozstrząsania co do pojęcia praw rzeczowych na nieruchomościach, a w szczególności wiadomości o pojęciu tych

praw według ustaw na ziemiach polskich obowiązujących p. w moim referacie, napisanym dla Komisji Kodyf., a ogłoszonym drukiem w *Themis Polskiej* IV. Serja III, p. t. „O koncepcji podstawowej kodyfikacji praw rzeczowych na nieruchomościach“, w odbitce p. str. 1—8, 12 i 13. Ów referat uważam za uzupełnienie niniejszego referatu.

Prawami rzeczowymi w rozumieniu projektu naszej ustawy będą wyliczone powyżej prawa także wtedy, gdy ich przedmiotem nie jest nieruchomość, ale pokład mineralny, zabudowa lub mieszkanie (w znaczeniu w niniejszym referacie pod IV określonym).

Wszystkie powyższe prawa, t. zn. wszystkie prawa rzeczowe — z wyjątkiem prawa zatrzymania — ulegają przymusowi wpisu, t. zn. muszą być do ksiąg wpisane — podobnie jak powinny być wpisane wszelkie ich zmiany i umorzenia.

2) Wszelkie *prawa zastawnicze* *), z wyjątkiem przywileju, nie tylko więc już wyżej pod 1) wymieniony zastaw antychretyczny, ale i hipoteka, tudzież prawa z długu gruntowego i długu rentowego.

Prawa te nie tylko ulegają przymusowi wpisu (z wyjątkiem przywileju, który jednak może być wpisany), ale nawet powstać bez wpisu nie mogą, skoro inny sposób powstania tych praw (*modus acquirendi*) jest z natury rzeczy wyłączony; wszak oddanie w posiadanie nie da się tu pomyśleć, skoro zastaw przestałby być wówczas hipoteką.

3) *Prawa z ciężarów realnych*. Dlaczego praw z ciężarów realnych uważać nie mogę za prawa rzeczowe (jak to uczynił kod. cyw. niem.), o tem p. w powyższym referacie „O koncepcji...“ na str. 12-ej odbitki. — Prawa te muszą być do ksiąg ziemskich wpisane, gdyż ich istota na tem polega, że obowiązek jest połączony z posiadaniem (z własnością) nieruchomości, t. zn. że dłużnikiem jest każdorazowy właściciel nieruchomości.

4) Prawa obligacyjne, jak zwłaszcza prawo najmu i dzierżawy, odkupu, pierwszeństwa kupna i uprawnienia do dostaw z kupna. Niema co do tych praw żadnego przymusu wpisu. Jednak wpis ich powoduje ten skutek, że dłużnikiem z nich jest każdorazowy właściciel nieruchomości, że więc zobowią-

*) Wbrew terminologii rozpowszechnionej w b. Król. Kongr. obejmuję tą nazwą także t. zw. hipoteki sądowe, t. zn. prawa zastawu na nieruchomości, których tytułem jest zarządzenie sądowe, wydane np. jako środek egzekucyjny; są to bowiem również prawa, prowadzące do zaspokojenia wierzytelności z wartości dobra nieruchomego.

zanie zostaje związane z gruntem, a nadto i ten skutek, że prawa te (wpisane) będą, w razie egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości, w odpowiedni sposób uwzględnione, t. zn. albo przejęte przez nowonabywcę, albo dadzą podstawę do udziału przy rozdziale ceny kupna. (Ten skutek określam na tem miejscu tylko w mym referacie. W projekcie należy do rozdziału VIII).

Wpisy główne — podobnie jak i zastrzeżenia, o których jest mowa pod B. — następują na żądanie osób, uprawnionych z wpisu lub roszcujących sobie prawa do wpisu, albo do wpisów obowiązanych. Z urzędu wpisy główne i zastrzeżenia mają być uskutecznione tylko wtedy, gdy ustawa tego w przypadkach szczegółowo określonych wyraźnie żąda.

Jednak, o tyle, o ile co do praw wyżej pod 1—4 wyliczonych zachodzi obowiązek wpisu, właściwy sąd ziemski, jeżeli dowie się, że strony nie postarały się o wpis praw pozaksęgowo nabytych, zmienionych lub umorzonych, zmusi strony do postawienia wniosków o przepisane ustawowo wpisy i do przedłożenia sądowi potrzebnych w tym celu dokumentów i złożenia takichże oświadczeń. Środkiem przymusu są kary porządkowe.

Co do rodzajów wpisów według praw dzielnicowych, p. zwłaszcza *Glass* str. 27—31, *Zoll* L. 288 (str. 365 i 366), *Kraus* str. 20 i 21. — Co do kwestji, które wpisy następują z urzędu, a które na żądanie stron p. *Zoll*, str. 366 w uwadze pod A. — Co do kar porządkowych, przez które zmusza się strony do wpisywania praw i ich zmian por. ustawę austr. z dn. 23 maja 1883 Dz. u. p. nr. 82, tudzież *Zoll* str. 397 pod l. 3.

Warunki wpisów głównych. Wpis główny może nastąpić:

1) tylko na podstawie dokumentu, a to

a) na podstawie dokumentu publicznego, uzasadniającego swą treścią dany wpis, np. wyrok sądowy, przysądzający prawo własności osobie A. lub uznający to prawo, dekret dziedzictwa, akt notarialny, protokół sądowy lub inny urzędowy, w zakresie działania urzędu spisany i t. p.;

albo b) na podstawie dokumentu prywatnego, wyrażającego tytuł, na którego postawie wpis ma nastąpić, i w nim wszystkie istotne znamiona czynności prawnej. Dokument ten musi być wystawiony w formie do ważności przepisanej. Podpis osoby, która prawo swe traci lub ogranicza, musi być

sądownie lub notarialnie uwierzytelniony. Oświadczenie złożone w sądzie, nie potrzebuje być legalizowane, ma bowiem charakter dokumentu publicznego.

2) Osoba, która prawo traci lub ogranicza, musi złożyć na piśmie wyraźne oświadczenie, że na wpis zezwala. Zezwolenie nie jest potrzebne, jeżeli dokument, uzasadniający wpis, jest tytułem egzekucyjnym, uzasadniającym wpis wbrew woli uprawnionej osoby. Zezwolenie na wpis może mieścić się w samym dokumencie. Jeżeli wyrażone zostaje osobno, musi być podpis sądownie lub notarialnie uwierzytelniony (p. *Zoll* str. 366, uwaga lit. B.).

3) Podpis na pełnomocnictwie, na którego podstawie pełnomocnik działa, musi być sądownie lub notarialnie uwierzytelniony, jeżeli mocodawca ma swe prawo utracić lub ograniczyć, a nadto musi opiewać na dokonanie zamierzonego wpisu, jeżeli nie jest pełnomocnictwem ogólnem, wystawionem nie później, aniżeli przed rokiem, licząc od wniesienia podania o wpis w sądzie ziemskim.

4) Dokument musi być wolny od takich zewnętrznych wad, któreby osłabiały jego wiarygodność, (np. wyskrobane lub wytarte słowa, arkusze nienumerowane i niezeszyte nalezycie i t. p.).

Muszą też być w sposób niewątpliwy oznaczone osoby interesowane, przedmiot wpisu, tytuł, o ile jest potrzebny, miejsce i dzień wystawienia dokumentu.

5) Wpis może nastąpić zgodnie z treścią dokumentu tylko przeciw osobie, która w chwili wniosku o wpis, przedstawionego sądowi ziemskiemu, jest wpisana w wykazie jako właściciel posiadłości lub prawa, względem których wpis ma nastąpić, lub zostaje równocześnie jako uprawniony wpisana, albo jeżeli jej pozaksiegowe następstwo w prawo, o jakie idzie, zostanie wykazane za pomocą dokumentów, któreby uzasadniały wpis.

Por. *Glass* str. 36 i nast.; *Zoll* L. 288—296, zwłaszcza dopiski na str. 366—368 i *Kraus* str. 34—63.

B. Zastrzeżenia.

Wpis nazywam zastrzeżeniem, gdy jego celem jest uzasadnić dla przyszłego wpisu głównego w czasie, gdy niema jeszcze warunków formalnych do uzyskania wpisu głównego, stopień księgowy, zastrzeżeniem uzasadniony. Zastrzeżenie

wywołuje więc ten skutek, że jeżeli na jego podstawie nastąpi potem wpis główny, wpisowi temu służyć będzie stopień księgowy zastrzeżenia.

Zastrzeżenie ma być wpisane na tem miejscu, na którem miałby być dokonany wpis główny, zamierzony.

Każde roszczenie, nawet przyszłe i warunkowe, o wpis główny, o jego zmianę, w szczególności i o zmianę stopnia księgowego, lub o jego wykreślenie daje podstawę do zastrzeżenia, jeżeli zachodzą następujące grupy przypadków:

1) Gdy mający roszczenie o wpis (także o wykreślenie) wniósł skargę lub zrobił doniesienie karne z powodu wpisu uzyskanego przez czyn karygodny. Obojętną jest rzecz, czy roszczenie jego jest bezwzględne, (np. ktoś nabył prawo służebności przez zasiedzenie i żąda wpisu w drodze skargi), czy względne (np. ktoś żąda wpisu prawa własności na podstawie kontraktu kupna — sprzedaży). Zastrzeżenie oparte na powództwie zostaje wpisane, gdy tego żąda powód (lub ten, kto zrobił w swym interesie doniesienie karne). Natomiast wykreślenie zastrzeżenia nastąpi z urzędu: a) gdy powództwo oddalono prawomocnie, b) gdy powód wprowadził w procesie zwycięży, ale na podstawie prawomocnego orzeczenia nie wnieśli do dni 60-ku od doręczenia mu orzeczenia, lub w razie innego ostatecznego załatwienia lub umorzenia procesu, wniosku o wykreślenie zastrzeżenia, ewentualnie o wpis główny.

Wniosek o wpis zastrzeżenia na podstawie powództwa można uczynić kiedykolwiek, z wniesieniem lub po wniesieniu skargi. Jeżeli zapadł wówczas już wyrok, przychyłający się do żądania powoda, natenczas w zastrzeżeniu wymieni się, że roszczenie zostało uznane wyrokiem (p. niżej pod 5 a).

Wyjątkowo żądać można zastrzeżenia na podstawie przyszłego powództwa, a to mianowicie wtedy, gdy nie upłynął jeszcze czasokres do wniesienia odwołania przeciw skutecznemu wpisowi głównemu (porównaj niżej pod 3 o zastrzeżeniu na podstawie odwołania). Liczyć się trzeba mianowicie z tą ewentualnością, że pokrzywdzony dozwolonym wpisem nie ma podstawy do odwołania się do wyższej instancji, gdyż sąd ziemski postąpił legalnie, pozwalając na wpis, formalnie uzasadniony; jednakże zachodzą podstawy prawno-materiałne do opugnowania wpisu (np. sąd dozwolił na wpis na podstawie wymuszonego i dlatego nieważnego kontraktu kupna — sprzedaży). Pokrzywdzony chce wnieść skargę o wykreślenie nieważnego wpisu, ale nie jest w stanie uczynić tego w krótkim okresie odwołania. Gdyby się nie pozwoiliło na wpis zastrzeżenia ze względu na takie zamierzone powództwo, wpis

nieważny, główny, — wobec niemożliwości wniesienia odwołania — po upływie okresu na odwołanie, miałby rękojmię wiary publicznej i stałby się niewzruszalną podstawą dalszych, w zaufaniu do księgi publicznej uzyskanych wpisów. Temu trzeba przeszkodzić, a raczej dać pokrzywdzonemu możliwość przeszkodzenia takim konsekwencjom.

2) Gdy sąd odrzuci wniosek o wpis główny, należy to odrzucenie wpisać z *urzędu* na miejscu, w którym wpis główny miałby być dokonany, (by przez to zastrzec stopień dla wpisu głównego na przypadek, gdyby w razie odwołania wyższa instancja poleciła dokonanie wpisu). Z urzędu należy też wykreślić zastrzeżenie dokonane na podstawie odrzucenia wniosku, jeżeli odrzucenie urosło w moc prawa, albo gdy wyższa instancja na wpis główny pozwoliła, a interesowany do dni 60-iu nie wniósł podania o wpis.

Nie podpada jednak pod pojęcie odrzucenia podania w powyższym znaczeniu, gdy sąd zwraca podanie celem uzupełnienia braków nieistotnych, takich, iż mimo ich chwilowego istnienia, stopień księgowy, uzasadniony podaniem o wpis, może być nadal utrzymany.

3) Gdy sąd pozwolił na wpis główny lub na zastrzeżenie, ale osoba interesowana wnosi przeciw tej uchwale odwołanie, należy z urzędu wpisać odwołanie, (by na przypadek przychylnego załatwienia odwołania, zastrzec stopień dla wykreślenia wpisanego lub zastrzeżonego prawa). Również z urzędu należy to zastrzeżenie wykreślić, gdy odwołanie zostało prawomocnie odrzucone, albo gdy wyższa instancja przychyliła się do odwołania, a temsamem zostanie wykreślony opugnowany wpis główny lub zastrzeżenie.

4) Na wniosek lub za zgodą właściciela lub innego uprawnionego, do wykazu wpisanego, można zastrzec stopień dla prawa, które ma być przeciw temu uprawnionemu w przyszłości wpisane. Można też zastrzec pod temi samymi warunkami pierwszeństwo dla obciążenia, zmiany lub wykreślenia prawa. Np. zastrzegam jako właściciel nieruchomości stopień dla alienacji mego prawa własności, albo zastrzegam stopień dla hipoteki do sumy 30.000 zł., dla wpisu służebności, dla wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej, dla wykreślenia tejże, dla wpisu prawa nadstawu, dla zamierzonego podziału nieruchomości i stąd powstających praw, dla zamierzonego sprostowania mylnie uskuteczniionych wpisów i t. p.

Przy zastrzeżeniu stopnia dla hipoteki niezbędną rzeczą jest podanie maksymalnej sumy wierzytelności, która ma być hipotecznie zabezpieczona. Przy zastrzeżeniu innych praw

(t. j. nie własności i nie hipoteki) należy podać sumę surrogacyjną, jeżeli strona chce, aby taka suma została potem we wpisie głównym podana, (p. o takich sumach § 882 kod. cyw. niem.).

Można, ale nie potrzeba wymienić osób, dla których zastrzeżenie ma miejsce.

Uchwała sądowa, zezwalająca na wpis zastrzeżenia, określonego pod 4, może być wydana tylko w jednym egzemplarzu z pieczęcią sądową. Należy na niej zamieścić potwierdzenie Urzędu ksiąg ziemskich, że zastrzeżenie wpisano. Tylko ta osoba może żądać wpisu głównego na podstawie zastrzeżenia, która z wnioskiem o wpis przedłoży oryginał uchwały sądowej.

Jeżeli w ustawach szczegółowych, przewidujących możliwość takiego zastrzeżenia (choćby pod innemi nazwami), nie ma oznaczonego innego czasokresu *), zastrzeżenie ma moc prawną do dni 60-iu, licząc ten okres od dnia doręczenia wnioskodawcy uchwały zezwalającej na wpis zastrzeżenia. Jeżeli chodzi o zastrzeżenie dla wpisać się mającej hipoteki, okres ten przedłuża się do dni 180-iu. (Uchyla się przepisy §§ 53—58 ustawy austr. państw. z r. 1871).

Z wpisem głównym, dokonany na podstawie zastrzeżenia, należy z urzędu wykreślić zastrzeżenie. Również z urzędu należy wykreślić zastrzeżenie, jeżeli w okresach wyżej wymienionych lub powołanych, nie wpłynął wniosek o wpis główny na podstawie zastrzeżenia.

Przedłużenie okresów powyższych (60 lub 180 dni) nie jest dopuszczalne, jeżeli po wpisie zastrzeżenia wpłynęły wnioski o dalsze wpisy lub zastrzeżenia, kolidujące z prawem, dla którego zastrzeżenie nastąpiło.

Por. §§ 53—58 ust. austr. państw. z r. 1871; §§ 881 i 882 i §§ 1196 i 1198 kod. cyw. niem.

Osoba, na której rzecz zastrzeżenia dokonano, legitymująca się uchwałą sądową, może zezwalać na zastrzeżenia dalsze, któreby obciążyły wpisane dla niej prawo, (np. przyszły

*) Takie odrębne postanowienia mieścić się będą w przepisach, dotyczących dzielenia posiadłości (p. wyżej), dalej mieszczą się już np. w ustawie z dn. 18 października 1921 Dz. U. nr. 87 poz. 636, według której adnotacja zamiaru pozbycia nieruchomości w myśl § 53 u. h. p. będzie skuteczna przez lat trzy od dnia dozwolenia adnotacji, jeżeli zamierzone jest pozbycie nieruchomości przez parcelację za pośrednictwem instytucji upoważnionej do parcelacji; dalej w §§ 37 i 38 austr. noweli III-ciej z roku 1916, dotyczących prawa rozporządzania hipoteką przez właściciela i t.p.

nabywca nieruchomości, może dozwolić na zastrzeżenie hipoteki, którą swe przyszłe prawo obciąży), jednak takie dalsze zastrzeżenia tracą moc prawną i będą z urzędu wykreślone, gdy na podstawie zastrzeżenia pierwszego nie nastąpi wpis główny (?).

5) Jeżeli sąd lub inna władza publiczna na podstawie przepisów obowiązujących, wydają takie orzeczenia lub zarządzenia, które mają być ewentualnie podstawą do późniejszego wpisu głównego, należy na wniosek tej władzy lub na wniosek osoby interesowanej zabezpieczyć przez wpis zastrzeżenia stopień dla wpisu głównego, zastrzeżeniem uzasadniony. Z urzędu należy wykreślić takie zastrzeżenie, gdy ono straci swój cel. Zarządzeniami władz, o których tu mowa, są między innymi:

a) Nieprawomocne sądowe orzeczenia pierwszej lub wyższej instancji, przyznające jakieś prawo lub odmawiające go, (zastrzeżenia na podstawie takich orzeczeń będą nieaktualne, o ile powód postarał się poprzednio o zastrzeżenie stopnia dla prawa lub wykreślenia tegoż na podstawie powództwa; p. pod 1).

b) Zarządzenia sądów lub innych władz publicznych, choćby tylko tymczasowe, które mają na celu zabezpieczenie na przyszłość wpisu prawa lub wykreślenia tegoż; w szczególności należą tu zarządzenia władz publicznych, mające na celu zabezpieczenie (w granicach ustawowych) roszczeń skarbu państwa lub innych funduszy publicznych, (aby mogły być zaspokojone z dóbr nieruchomości lub praw na nich wpisanych).

c) Orzeczenia wywłaszczeniowe, nie nadające się jeszcze do przeprowadzenia wpisów głównych i w związku z nimi zostające uchwały, na których podstawie przyjęto sumy odszkodowawcze do depozytu sądowego.

d) Uchwały sądowe, przyjmujące do depozytu sądowego sumy na umorzenie wierzytelności hipotecznych.

e) W postępowaniu egzekucyjnym nieprawomocna uchwała przybicia nieruchomości, nieprawomocny przekaz wierzytelności hipotecznej, wydany w miejsce zapłaty.

f) Zarządzenie przymusowego wykupu nieruchomości na cele parcelacji (art. 19 ust. 2 i art. 22 ustawy z dn. 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, Dz. u. nr. 1 poz. 1 z r. 1926).

g) Wdrożenie postępowania scaleniowego w myśl art. 18 ustawy o scalaniu gruntów z dn. 31 lipca 1923 r. Dz. u. nr. 92 poz. 833 z r. 1927 — tudzież w myśl art. 108 rozp. Prez. R. P.

z dn. 16 lutego 1928 o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, Dz. u. nr. 23 poz. 202 i t. d.

Powyżej przedstawione zastrzeżenia odpowiadają ostrzeżeniom ustawy z r. 1818, po części prenotacjom, po części adnotacjom ustawy austr. państw. z r. 1871, wreszcie po części zastrzeżeniom (Vormerkungen), po części sprzeciwom ustawy niem. z r. 1897, — a raczej krzyżują się z wszystkimi tu wymienionymi wpisami pojęciowo. Pojęcie zastrzeżenia w propozycjach moich jest zupełnie jednolite. Przy zastrzeżeniu projektowanem chodzi bowiem zawsze o przygotowanie wpisu głównego i zapewnienie dla niego stopnia zastrzeżeniem uzasadnionego. Wpis, który tych funkcyj spełniać nie ma, nie jest zastrzeżeniem.

Nazwy zastrzeżenia nie potrzeba wymieniać we wpisie zastrzeżenia, podobnie jak wpis główny nie będzie w wykazie oznaczany wyraźnie jako wpis główny. Wszak chodzi tu w pierwszej linii o kwalifikację pojęciową, która ma mieć w dalszym ciągu następstwa praktyczne.

Co do wpisów praw dzielnicowych, odpowiadających „zastrzeżeniom“ projektu, porównaj zwłaszcza *Glass*, str. 30 i 31, 164—174, *Zoll* str. 365 w uwadze, 372 i 373 (tekst i uwagi), L. 296, 298, 299, 301—305, 308, 309, 310, 313, 314, 315, *Kraus*, str. 21, 74, 101—120.

C. Ostrzeżenia lub uwagi.

Wszelkie inne wpisy, nie podpadające ani pod pojęcie wpisu głównego, ani zastrzeżenia (a więc nie będące wpisami stanowczymi lub tymczasowymi praw, ich zmian, obciążeń i umorzeń), są ostrzeżeniami. (Zapisków wniosków nie zaliczam do wpisów we właściwym tego słowa znaczeniu). Pojęciowo określić ich niepodobna w sposób pozytywny, można to uczynić tylko w sposób negatywny. Różne ostrzeżenia w projekcie ustawy specjalnie unormowane lub powołane zilustrują przykładowo pojęcie ostrzeżenia. Nazwą ostrzeżenia oznaczam zwłaszcza wpisy następujących faktów:

a) Ograniczenia osobiste w zarządzie majątkiem osób uprawnionych z wpisów, jako to ich małoletność, przedłużenie ojcowskiej lub opiekuńczej władzy, ubezwłasnowolnienie chorego lub słabego umysłowo, usamowolnienie małoletniego i t. p. Tu należy także śmierć uprawnionego, wdrożenie postępowania celem uznania go za zmarłego i t. d.

b) Wdrożenie co do dobra nieruchomego lub jakiegoś wpisanego prawa kroków egzekucyjnych (z wyjątkiem tych, które jak uchwała przybicia, lub przekaz w miejsce zapłaty są podstawą zastrzeżenia, względnie wpisu głównego) — jako to wykonalność wierzytelności hipotecznej na podstawie uzyskanego tytułu egzekucyjnego, wdrożenie zarządu przymusowego lub postępowania sprzedażnego, ogłoszenie terminu licytacyjnego, odmówienie przybicia, egzek. przekaz w celu ściągnięcia i t. d.

c) Tymczasowe zarządzenia, jeżeli nie są podstawą zastrzeżeń, — jak np. zakaz alienacji, wydany jako tymczasowe sądowe zarządzenie.

d) Wniesienie skargi pauliańskiej.

e) Wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej i wniesienie skargi hipotecznej.

Ad b—e. Ostrzeżenia pod b—e podane powodują nie tylko ogólny skutek wszystkich wpisów, że niewiadomością faktów wpisanych nikt tłumaczyć się nie może, ale nadto i ten, że fakt przez ostrzeżenie uwidoczniiony wywiera pełną moc przeciw każdemu późniejszemu nabywcy prawa do wykazu wpisanego.

f) Że hipoteka ciąży łącznie na kilku dobrach nieruchomości.

g) Że dobro nieruchome należy do majątku ordynacyjnego, że prawo dowolnego dysponowania dobrem nieruchomym jest ograniczone podstawieniem powierniczem, że posładość nie może być alienowana i obciążona w myśl art. 54 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dn. 28 grudnia 1925 r., (Dz. u. nr. 1, poz. 1 z r. 1926), lub że istnieją inne jeszcze zakazy alienacyjne, że do majątku otwarto upadłość i t. p.

h) Że maszyny, połączone z nieruchomością, są cudzą własnością, t. zn. nie właściciela dobra nieruchomego (p. § 297a kod. cyw. austr., § 1120 kod. cyw. niem.).

i) Że urząd ziemski odmówił zezwolenia na przeniesienie własności (art. 5 ust. 2 rozp. tymcz. Rady Ministrów z dn. 1 września 1919, Dz. u. nr. 73 poz. 428).

k) Że nieruchomość wolna jest od przymusowej parcelacji (art. 16 ust. 5 ust. z dn. 28 grudnia 1925 r. nr. 1 poz. 1 z r. 1926).

l) Że w myśl art. 63 ustawy z 28 grudnia 1925 (p. wyżej) instytucji pewnej odebrano upoważnienie do przeprowadzenia parcelacji.

m) Że orzeczeniem władzy konserwatorskiej, w myśl

art. 3 ust. 3 rozp. Prezyd. R. P. z dn. 6 marca 1928 o opiece nad zabytkami, uznano nieruchomość lub jej część za zabytek.

n) Odwołania przeciw dozwoleń ostrzeżeń wyżej wymienionych i t. p.

Czy ostrzeżenia mają być dokonane z urzędu, czy tylko na żądanie stron interesowanych, trudno pod tym względem w projektowanej ustawie wprowadzać ogólne normy. Byłyby one zresztą niepotrzebne, bo te rzeczy przeważnie są unormowane w specjalnych przepisach, albo wynikają z analogii. Dla uchylenia wątpliwości możnaby jednakże dodać, że, w braku innych szczegółowych postanowień, ostrzeżenia takie, jak wyżej zaznaczone pod a), b) lub m), n) następują z urzędu, a ostrzeżenia pod c), d), e), f), h), na żądanie stron interesowanych.

D. O zapiskach wniosków o wpisy

była mowa powyżej pod VI.

VII. Znaczenie prawno-materiałne wpisów.

A. Ogólna zasada i pytania dalsze.

Znaczenie prawne wszelkich wpisów do księgi ziemskiej przejawia się w zasadzie t. zw. jawności formalnej, t. zn. że nikt nie może tłumaczyć się nieznanąomością wpisów w wykazie księgowym zamieszczonych.

Ale co pozatem? Czy może należv w przyszłym prawie polskiem uważać księgę ziemską za rodzaj księgi ewidencyjnej, a zarazem dowodowej, a temsamem nawiązać do dawnych tradycji prawa prywatnego polskiego, według którego wpis do ksiąg sądowych służył do dokładnego ustalenia praw przez intromisję nabytych i zapewnienia przez taki „akt wieczysty“ dowodu, „dla wiecznej pamięci“, oraz by przez to dowody przez świadków, bardzo niepewne i trudne, stały się zbytecznymi? (p. wyżej we Wstępie dopisek do st. 2a).—Czy może przyznać wpisom moc konstytutywną, skoro we wszystkich dzielnicach Polski moc taka połączona jest z wpisami, a jeżeli tak, w jakich granicach? Oto pytania, na które w tym rozdziale mam dać odpowiedź.

Gdyby w Polsce nie rządziły przez przeszło wiek obce, niemieckie prawa ksiąg gruntowych — za takie uważać muszę co do podstawowych zasad także ustawę formalnie polską z r. 1818, jak to zresztą sam jej autor, Antoni *Wyczechowski*, najwyraźniej stwierdza, — oświadczyłbym się za zasadą starą,

polską, która wpisy do ksiąg sądowych uważała za środek ewidencji, porządku, ustalenia praw na nieruchomościach i zapewnienia im siły dowodowej. Ale przecież tradycja przeszło stu lat, za którą zresztą przemawia także wyższe zabezpieczenie obrotu prawami na nieruchomościach, a w szczególności ułatwienie kredytu realnego, długoterminowego, wskazuje, że do projektu polskiej ustawy trzeba przyjąć niemiecką zasadę prawotwórczej siły wpisu. Jednakże należy się liczyć także z tem, że ona jest obcą lub prawie obcą włością w województw b. Król. Kongresowego i ziem wschodnich, i że włością w b. Galicji także do niej jeszcze przeważnie nie przywykło, z nią się nie pogodziło, a przede wszystkim jej nie rozumie. A przecież włości są olbrzymią większością polskiej ludności (p. zresztą moje uwagi we Wstępie).

Ponieważ zatem z jednej strony trzeba w Polsce zachować zasady wpisu o doniosłości prawo tworzącej, a nawet przygotowywać rozpowszechnianie ich na całą Polskę — tak, że tu ustawodawca musi być i nauczycielem — ale z drugiej strony nie można zlekceważyć zasad tkwiących w poczuciu prawnym olbrzymiej liczby społeczeństwa, łączących z prawnie nabytem posiadaniem nieruchomości lub prawa na niej skutek prawny stanowczy, bezwzględny, przeto nie pozostaje nic innego, jak wprowadzenie do naszej ustawy pewnej dwoistości systemu, przyjmującej wprowadzić w zasadzie siłę konstytutywną wpisu, tak, że wpis będzie normalnym sposobem nabycia praw rzeczowych i praw zastawniczych, ale z drugiej strony akceptującej charakter bezwzględny posiadania, w sposób prawny nabytego, choćby ten charakter miał znaleźć swój wyraz tylko w ochronie publicjańskiej: Obie zasady, jakkolwiek odrębne, nie mogą oczywiście zostawać z sobą w kolizji i prowadzić do sprzecznych rozstrzygnięć. Dlatego muszą być ściśle rozgraniczone. Jednak wypadkowa, rozgraniczająca je, musi być tak przeprowadzona, by większą moc przyznawała pierwszej, jako zabezpieczającej lepiej prawo własności i ułatwiającej, a nawet, powiedzmy silniej, umożliwiającej jedynie racjonalny kredyt realny.

Rzuciwszy w kwestji znaczenia wpisu tylko kilka powyższych uwag wstępnych, przystępuję w dalszym ciągu już do skonkretyzowanych propozycji:

B. Wpis główny praw rzeczowych i zastawniczych.

Wpis główny do wykazu jest normalnym sposobem nabycia, zmiany i umorzenia w drodze sukcesji szczegółowej praw rzeczowych (z wyjątkiem prawa zatrzymania) tudzież praw

zastawniczych na dobrach nieruchomych. Kto więc nieruchomości tylko kupił, kto ma tylko jej zapis szczegółowy, kto tylko ma w rękę skrypt dłużny, w którym właściciel ustanawia hipotekę i t. d., ma jedynie tytuł, ma jedynie prawo osobiste, względne, wierzytelność skuteczną przeciw swemu poprzednikowi prawnemu, ale nie prawo bezwzględne. Bez względnem staje się jego prawo, dopiero, gdy zostanie wpisane do wykazu księgowego. Ten charakter bezwzględny zyskuje ono przez wpis, tak, że prócz wpisu innego faktu nie potrzeba, by zostać właścicielem, użytkowcą, zastawnikiem i t. p., a zwłaszcza nie potrzeba nabycia posiadania. Wpis ma tu więc znaczenie konstytutywne. (Podobnie art. 11 ust. z r. 1818; §§ 431, 451, 481 kod. cyw. austr. i § 4 ust. austr. z r. 1871; porównaj §§ 873 i nast. kod. cyw. niem. — innego zapatrywania broni *Till* w swem prawie rzeczowem i w rozprawach odnośnych, zwłaszcza: O zasiedzeniu tabularnem w Przeglądzie Pr. Adm. IV; Faktyczny stan posiadania, a zauzanie do ksiąg publ. w Przeglądzie XI, IV; O znaczeniu posiadania przy nabyciu nieruchomości 1879).

Jednak powyższa zasada ma zastosowanie tylko, o ile chodzi o *sukcesję szczegółową*. Nie ma ona zastosowania:

1) Gdy chodzi o pierwotne sposoby nabycia praw, a więc o zawłaszczenie, o nabycie koryta opuszczonego, oderwiska, przymulenia (p. przepisy polskiej ustawy wodnej), o zasiedzenie i t. d. Co do zasiedzenia pozaksięgowego, którego nie uznają kod. cyw. niem. (§§ 901 i 902) i ust. hip. polska z r. 1818 (p. art. 123), a uznaje w pełni kod. Nap. (zwłaszcza art. 2265) i kod. cyw. austr. (zwłaszcza art. 1500), p. poniżej w Części II-giej.

Tak przy tym nabyciu pozaksięgowem, jak i przy innych rodzajach nabycia i umorzenia praw rzeczowych i zastawniczych w drodze pozaksięgowej (p. poniżej pod 2—4), jeżeli potem stan prawny, pozaksięgowo uzasadniony, zostanie do księgi wpisany, wpis ten będzie miał znaczenie deklaratoryjne.

2) W razie sukcesji uniwersalnej zmarły spadkodawca ze swą śmiercią traci, a powołany ważnie dziedzic nabywa prawa także na nieruchomościach od chwili otwarcia się spadku, chociaż dopiero później zostaje do wykazu księgowego wpisany.

3) W przypadkach, w których specjalne ustawy nabycie, umorzenie lub zmianę praw łączą z innym faktem, a nie z wpisem, mają te przepisy pełne zastosowanie. Takie przepisy mieszczą się np. w ord. egz., łączących przejście własności z uchwałą przybicia, w kod. cyw. niem. w szeregu przepisów zacytowanych u *Zolla* na str. 393 w uwadze i t. d.

4) Ale i *przy sukcesji szczegółowej* — poza przypadkami pod 3) zaznaczonemi — zasady, że przez wpis prawo rzeczowe powstaje, przenosi się, zmienia i umarza, nie należy tłumaczyć w ten sposób, żeby *arg. a contr.* wysnuć się miało z niej konsekwencję, iż, *dopóki wpis nie nastąpi, uprawniony z tytułu* miałby mieć *zawsze tylko prawo obligacyjne*, czyli że wpis jest *jedynym sposobem* przenoszenia, zmieniania i umarzania praw rzeczowych w drodze sukcesji szczegółowej. Sytuacja prawna mającego sam tytuł (a więc roszczenie obligacyjne) zmienia się mianowicie na sytuację ze skutkiem bezwzględnym, odkąd on za zgodą dotychczasowego posiadacza, obejmuje na podstawie tytułu posiadłość lub jakieś rzeczowe prawo w prawne posiadanie. (Inaczej kod. cyw. niem.). Również zmienia się sytuacja ze skutkiem bezwzględnym w razie utraty prawa wtedy, gdy istnieją podstawy do takiej utraty w prawie cywilnem przewidziane, — jakkolwiek nie nastąpiło wykreślenie prawa w wykazie księgowym. Niech następujące przykłady rzecz tę bliżej wyjaśnia:

Jeżeli A. sprzedał swoją nieruchomość osobie B., wówczas B. ma tylko tytuł, tylko prawo osobiste przeciw A. (*actio-nem emti*), zgodnie z zasadami prawa rzymskiego, art. 11-go ustawy hip. z r. 1818, kod. cyw. austr. i kod. niem. — (inaczej kod. Nap., art. 1138, 1583, 938 i art. 241 ust. not. rosyj.). Przez wpis główny do wykazu zostanie on (B.) dopiero właścicielem i to w całej pełni, bez względu na to, czy nieruchomość objął w posiadanie, czy nie. Jeżeli jednak A., zanim wpisu dokonano na rzecz B., oddał temuż B. nieruchomość w posiadanie w wykonaniu obowiązku z kupna sprzedaży wynikającego, B. nabywa już własność, chociaż pozaksięgową i dlatego niedoskonałą, a A. ją traci, jakkolwiek w księdze jako właściciel figuruje. A. nie może więc od czasu oddania B. posiadania, dokonać skutecznie powtórnej alienacji tej nieruchomości, bo nie jest już właścicielem — chyba, że C., nabywając od A. nieruchomość przez wpis, zdoła zasłonić się działaniem w zaufaniu do ksiąg ziemskich (w których A. jeszcze jako właściciel figuruje), bo w takim razie C. mimo braku własności poprzednika prawo własności nabędzie, a niedoskonałe prawo własności pozaksięgowe osoby B. wygaśnie. Jeżeli natomiast warunek ten nie zachodzi, B. zwycięży w procesie z C. i z każdym innym, kto, znając pozaksięgowy stan rzeczy, mimo to od wpisanego jeszcze do wykazu A., prawo w drodze wpisu nabyć usiłował. (Por. podobnie art. 21 ust. I, 33, 54 ust. z r. 1818). Księgi ziemskie mają bowiem tylko chronić uczciwych nabywców. Inny przykład:

Jeżeli po faktycznem oddaniu nieruchomości przez A. oso-

bie B. na własność, otwarty zostanie konkurs do majątku B., nieruchomość ta należeć już będzie do masy upadłościowej B., a A. będzie miał tylko roszczenia obligacyjne do niej o zapłatę ceny kupna; albo np.: X. z powodu pretensji niezabezpieczonej hipotecznie, jaką ma przeciw A., nie będzie mógł prowadzić egzekucji na tej nieruchomości, skoro ona od czasu oddania została już własnością osoby B. i t. p. — Inaczej we wszystkich tych trzech przypadkach i im podobnych przedstawiałaby się rzecz według kod. cyw. niem., § 4 ust. austr. z r. 1871, tudzież osławionego Judykatu austr. nr. 186: B., mimo fizycznego objęcia na własność nieruchomości, ma nadal tylko prawo obligacyjne, osobiste przeciw A., A. nadal zostaje właścicielem i może z pełnym skutkiem prawnym alienacji dokonać przez wpis na rzecz C., a C. zostanie właścicielem, gdyż prawo obligacyjne B. (jako *res inter alios gesta*) nic go nie obchodzi (oczywiście B. przeciw A. będzie miał roszczenia odszkodowawcze z powodu niewypelnienia zobowiązań umownych); w razie otwarcia konkursu do majątku A., zanim A. został wykreślony z wykazu, nieruchomość będzie częścią masy konkursowej; wierzyciele A. będą nadal mogli prowadzić egzekucję na tej nieruchomości, jako na rzeczy należącej do dłużnika i t. d. i t. d.

Jeszcze przykłady inne dla ilustracji pozaksięgowej utraty praw rzeczowych i zastawniczych ze skutkiem bezwzględnym przez czynności prawne między żyjącymi:

Jeżeli właściciel A. spłacił wierzytelność hipoteczną, ciążącą na swej nieruchomości na rzecz B., natenczas nietylko gaśnie wierzytelność B. i dług A., ale nadto B. traci swe prawo hipoteczne (zastawnicze). Coprawda — jak w Części II-iej przedstawię — hipoteka utrzymuje się nadal w mocy, ale już nie jako prawo osoby B., ale z reguły jako prawo osoby A. Podobnie będzie się rzecz miała, gdy wierzytelność hipoteczną B. zgasła przez potrącenie, przez przedawnienie, konfuzję i t. p. Zawsze wygaśnie prawo B. i to ze skutkiem bezwzględnym. — Ale wyjątki od tych prawideł mają miejsce wtedy, gdy chodzi o osoby, działające w zaufaniu do ksiąg ziemskich: Gdyby np. B. mimo otrzymania zapłaty od A. i utraty tak wierzytelności, jak i prawa zastawu, wierzytelność hipoteczną sprzedał osobie C. i na C. ją przelał, lub ustanowił na niej prawo nadzastawu na rzecz C., wówczas C. — pomimo, że B. już żadnego prawa nie miał — nabyłby przez wpis niewzruszalną wierzytelność hipoteczną lub prawo nadzastawu. — Podobnie rzecz przedstawiałaby się, gdyby np. na gruncie A. ciążyła służebność drogi na rzecz właścicieli gruntu B., a służebność ta wy-

gaśła pozaksięgowo przez przedawnienie, lub gdyby właściciel gruntu B. zrzekł się służebności za sumę pieniężną od A. otrzymaną, i A. za zgodą B. drogę zaorał. I w tych przypadkach bowiem służebność wygasłaby już pozaksięgowo. Jednak odżyłaby, dopóki jej nie wykreślono z księgi, gdyby np. C. kupił od B. grunt panujący razem ze służebnością drogi, działając przytem w dobrej wierze i w zaufaniu do księgi ziemskiej.

Z powyższych przykładów widać jednak, jak to owe sytuacje prawne, pozaksięgowo powstałe, iakkolwiek w zasadzie mają skutek przeciw każdemu, są wadliwe, czy niedoskonałe, skoro nie wywierają żadnej mocy przeciw osobom, które bez wiadomości o nich prawa z nimi sprzeczne przez wpis nabywają, — a nawet skoro wobec tak nabytych praw wygasają.

Druga wadliwość tych sytuacji pozaksięgowych polega na tem, że osoba do ksiąg niewpisana nie ma legitymacji do zezwalania na dalsze wpisy, a temsamem do ustanawiania przez wpis dalszych praw, zwłaszcza prawa zastawu hipotecznego, które bez wpisu wogóle powstać nie może. Temsamem osoba taka nie może korzystać z kredytu realnego.

Co do praw rzeczowych i praw zastawniczych dochodzi-my więc do następujących konkluzyj, stanowiących propozycje do przyszłej ustawy polskiej:

Prawa te powstają, ulegają zmianom i umorzeniom według przepisów ustaw cywilnych, niezależnie od wpisu.

Jeżeli jednak zmiana ma być dokonana przez czynność prawną, a nie istnieją odrębne szczegółowe przepisy, naten-czas tytuły, jak umowa obligacyjna lub akt jednostronny, dają tylko prawo osobiste, a prawo bezwzględne powstaje, zmienia się lub gaśnie przez wpis główny do wykazu księgowego. Jednakże zmiana ze skutkiem bezwzględnym może być dokonana i przez fakty pozaksiegowe, z którymi ustawy łączą w zasadzie nabycie, zmianę lub utratę prawa bezwzględnego. Zwłaszcza ma to miejsce, gdy nastąpiła prawna zmiana w posiadaniu.

Tak pozaksięgowo powstałe sytuacje prawne są jednak w dwóch wyżej podanych kierunkach wadliwe (głównie, bo są bezskuteczne przeciw osobom, które przez wpis uzyskany na podstawie zezwolenia poprzednika księgowego i w zaufaniu do prawdziwości księgi nabywają dalsze prawa).

Ostatnia zasada ma znaczenie jeszcze szersze: Odnosi się bowiem i do wszelkich innych przypadków pozaksiegowego nabywania praw rzeczowych i zastawniczych, jak nabywania w drodze sukcesji uniwersalnej, w sposób pierwotny i t. p.

C. Wpis ciężarów realnych.

Innem jest znaczenie prawne wpisu *ciężarów realnych* *): Ciężar realny jako taki może powstać tylko przez wpis główny. Przed wpisem obowiązek właściciela nieruchomości do pewnych okresowych świadczeń na rzecz wskazanej osoby jest tylko jego osobistym długiem, który przy alienacji nieruchomości może być przeniesiony na nowego nabywcę przez przejęcie długu. Nie jest to jednak dług, ciążyący *ipso iure* na każdorazowym właścicielu nieruchomości. Związanie długu z posiadaniem ziemi może być dopiero następstwem wpisu do wykazu dobra nieruchomego.

D. Wpis innych praw obligacyjnych.

Co do praw obligacyjnych, które mogą być przedmiotem wpisu do księgi ziemskiej, powstają one, zmieniają się i gasną niezależnie od wpisu, ale wpis ma tu — jak wyżej zaznaczyłem — to znaczenie, że dłużnikiem z nich jest każdorazowy właściciel nieruchomości, że więc zobowiązanie zostaje związane z gruntem, a nadto i ten skutek, że prawa te (wpisane) będą, w razie egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości, w odpowiedni sposób uwzględnione, t. zn. albo przejęte przez nowonabywcę, albo dadzą podstawę do udziału przy rozdziale ceny kupna, zwłaszcza w przypadkach t. zw. surogacji z § 882 k. c. niem.

E. Wpisy praw górniczych, prawa zabudowy i prawa mieszkania.

Wreszcie co do *praw górniczych*, powstających na podstawie czynności prawnych przez wydzielenie pokładów mineralnych z nieruchomości, (jak prawa naftowe w Małopolsce), co do *prawa zabudowy* i *prawa mieszkania*, wszystko co wyżej powiedziano pod B. ma także do nich zastosowanie. Ale ponadto przypomnąć tu jeszcze należy zasadę w rozdziale IV postawioną, że prawa te nie mogą powstać jako prawa własnościowe i odrębne, dopóki nie powstanie odrębny przedmiot — do czego niezbędnem jest wydzielenie w wykazie tych dóbr z nieruchomości.

*) Dlaczego praw z ciężarów realnych nie należy uważać za prawa rzeczowe, o tem p. w moim referacie „O koncepcji podstawowej..” w odbitce str. 2, 3, 12 i 13.

Jeżeli chodzi o pokłady minerałów, „zastrzeżonych“, t. zn. wydzielonych już na podstawie ustawy z nieruchomości, nie potrzeba oczywiście odrębnego wydzielenia ich przez czynności prawne, aby do nich stosować normy pod B. przedstawione.

Co wyżej przedstawiłem pod lit. B.—E. o prawnym znaczeniu wpisów głównych, możnaby określić teoretycznie jako *negatywną stronę jawności materialnej*.

Stroną jej *pozytywną* zajmę się w dalszym ciągu pod lit. F., mianowicie kwestją, czy sam wpis główny wywołuje już skutki wyżej pod B.—E. przedstawione, czy też może trzeba prócz wpisu innych jeszcze warunków.

F. Pozytywna strona jawności materialnej.

Otóż co do pozytywnej strony jawności materialnej nie mam zamiaru wprowadzać do projektu nic oryginalnego, tylko jasno zredagować, co niewyraźnie wynika z ustawy z r. 1818 a co nieco lepiej określono w ustawie austr. z r. 1871, zwłaszcza w jej §§ 61 i nast. Pewne modyfikacje będą jednak nieuniknione. Natomiast odrzucam wzory prawa niemieckiego, a zwłaszcza tę podstawową zasadę, że do wszelkich zmian w prawach księgowych potrzeba umowy rzeczowej, abstrakcyjnej i wpisu do księgi, a obojętną jest rzeczą, czy istnieje ważny tytuł, czy nie. Dlaczego porzucam stanowisko kod. cyw. niem., to wynika już w części z wywodów we Wstępie zamieszczonych. Nie będę przeto na tem miejscu bliżej rzeczy uzasadniał, lecz przystąpię wprost do skonkretyzowanych propozycji.

Otóż jako zasadę podstawową przyjmuję, że sam wpis główny nie wywołą prawno-materialnych skutków, w nim określonych, jeżeli nie zachodzą jeszcze dwa inne warunki, a mianowicie

- 1) ważny tytuł,
- 2) prawo poprzednika.

Ad 1). Jeżeli wpis główny nastąpił na podstawie nieważnego tytułu, natenczas nabycie lub inna zmiana w stanie prawnym, wpisana do księgi, prawnie nie istnieje, jest nieważną, a pokrzywdzony może domagać się wykreślenia nieważnie uzyskanego wpisu *skargą o wykreślenie*, która stosownie do swej podstawy materialno-prawnej ma różne kwalifikacje prywatno-prawne, i tak może być np. skargą wydobywczą, gdy w miejsce A. wpisano do księgi jako właściciela bez prawnego

tytułu osobę B.; skargą negatoryjną, gdy bez tytułu prawnego wpisano np. służebność lub zastaw na rzecz B. i t. p. Skargę o wykreślenie może wnieść pokrzywdzony A. przeciw nieważnie wpisanemu B., (którego możeby można nazywać „posiadaczem księgowym“?) przez czas do przedawnienia skargi przepisany. Jeżeli jednak A. tej skargi nie wniesie aż do upływu czasokresu przedawnienia, traci nie tylko prawo powództwa (skargi), ale i prawo, które było podstawą roszczenia, o ile jest sprzeczne z prawem B., gdyż B. nabywa wpisane na siebie prawo skutkiem t. zw. „przemilczenia księgowego“ (może lepiej nazywać je krótko przemilczeniem).

Jednak wpis nieważny osoby B., zanim jeszcze nastąpiło przemilczenie, uważać należy za ważny o tyle, o ile na jego podstawie powstały dalsze wpisy na rzecz osób trzecich (C.), działających w zaufaniu do ksiąg ziemskich. Wobec nich pozytywna strona jawności materialnej ma znaczenie pełne i w ten sposób uzupełnia ona harmonijnie przedstawione pod B. przepisy, będące wyrazem negatywnej strony jawności materialnej, gdyż także według tej ostatniej stany prawne, pozaksięgowo istniejące, tracą moc prawną wobec osób, działających w zaufaniu do ksiąg gruntowych.

Ad 2). Ostatnie zdanie wprowadza nas już w kwestję prawa poprzednika. W niem bowiem chodzi właśnie o jakiegoś trzeciego C., który zostaje do wykazu księgowego wpisany, a to wprowadzie na podstawie ważnego tytułu, ale przy braku własności (ogólniej prawa) poprzednika B. Na pytanie więc, czy warunek prawa poprzednika jest nieodzowny, damy w projekcie ustawy odpowiedź: *tak* i *nie*. Warunek ten nie jest potrzebny, C. zatem prawo swe przez wpis nabędzie mimo braku własności poprzednika, jeżeli działał w zaufaniu do ksiąg gruntowych. Prawa nie nabędzie, jeżeli nie działał w zaufaniu do ksiąg gruntowych. Przy tej drugiej alternatywie, A. będzie mógł wnieść nie tylko przeciw B., ale i przeciw temu C. skargę o wykreślenie jego wpisu, a to do czasu przedawnienia skargi według powszechnego prawa cywilnego. Jeżeli skargi nie wniesie, C. nabędzie prawo, na jego rzecz wpisane, przez przemilczenie księgowe.

Rzecz ta byłaby — jak sądzę — zupełnie jasna i dałaby się z łatwością w artykuły ustawy ująć, ale pozostaje jeszcze do uregulowania jedna kwestja, mianowicie, kiedy możemy powiedzieć, że ów C. działał w zaufaniu do ksiąg gruntowych, a kiedy nie. Otóż na tę ostatnią kwestję daję odpowiedź następującą, będącą zarazem wnioskiem do projektu ustawy:

Na działanie w zaufaniu do prawdziwości wpisów w księdze (wykazie) uskuteczniionych, może się powoływać zysku-

jący jakieś prawo przez wpis — pod następującymi warunkami:

a) jeżeli od poprzednika w księdze (wykazie) wpisanego nabył prawo pod ważnym tytułem, będącym aktem dobrej woli, a to pod tytułem odpłatnym (obciążliwym), a nie pod tytułem darmym (?).

b) jeżeli w chwili nabycia był w dobrej wierze, t. j. nie wiedział o prawie pozaksiegowo ważnie istniejącem i nie musiał o niem wiedzieć, — w szczególności, jeżeli z wpisów, w księdze (w wykazie) skuteczniionych, nie wynikało, że prawo jego poprzednika jest sporne, wątpliwe lub wzruszalne.

Z tak proponowanych przepisów wynika, że na rękojmię wiarygodności ksiąg nie może się powoływać ten, kto np. zyskuje hipotekę sądową w drodze egzekucji, ani ten, kto ma prawo zastawu z ustawy (przywilej); dalej ten, kto z księgi samej dowiedzieć się mógł, że wpis jego poprzednika jest wątpliwy, bo np. okres zażalenia (odwołania) przeciw wpisowi poprzednika jeszcze nie upłynął, albo, chociaż okres ten upłynął, ale jest wpisane zastrzeżenie zmiany na podstawie powództwa, wniesionego odwołania i t. p.

Tak rzecz ujmując, nietylko proponuje to, co faktycznie obowiązuje i w b. Król. Kongresowem i w b. dzielnicy austr., ale też i to, co najwięcej — jak sądzę — jest celowe: Zasada wpisu powinna być respektowana tylko jako zasada wiarygodności ksiąg, jako zasada, dająca rękojmię tym, którzy w sposób uczciwy i w dobrej wierze i przez czynności prawne nabywają dobra nieruchome, lub różne prawa na nich, na podstawie tego, czego się z księgi publicznej dowiedzieli. Gdzie tych względów niema, tam należy uznać pozaksiegowe prawa owych A., czy to, że z księgi zostali bez tytułu prawnego wykreśleni, czy też, że prawa nabyli na podstawie ważnego tytułu i przez zmianę w posiadaniu, prawnie dokonaną. Przez przyjęcie takich norm, unikamy przesady, w którą, zdaniem mojem, popadł co do zasady wpisu kodeks cywilny niemiecki, kierujący się więcej doktrynerskimi względami, aniżeli realnymi potrzebami. Dla bezpieczeństwa obrotu wystarczy, jeżeli nie będzie zawiedziony w swem zaufaniu, kto na podstawie tego, czego się z księgi dowiedział, w dobrej wierze (t. zn. nie wiedząc o prawach bezwzględnych, pozaksiegowo istniejących) przez czynność prawną nabywa nieruchomości, lub jakieś na niej prawo. Poza temi grupami faktów można uznać pozaksiegowo nabyte prawa. Strony ujemne, łączące się z brakiem wpisu, będą dostateczna podnieta, by nabywcy starali się o wpis swych praw do ksiąg gruntowych.

Dla poparcia mych wniosków powołuję się jeszcze na znakomite mem zdaniem orzeczenie najwyższego Sądu austr., zamieszczone w zbiorze Judykatów pod L. 188. Jakby, zaprzeczając podstawowym myślom, wyrażonym przez tenże sam Sąd w osławionym Judykacie 186-ym, który bronił bezwzględnej zasady wpisu, Judykat 188 staje na stanowisku zasady wiarygodności ksiąg gruntowych w granicach wskazanych potrzebami uczciwego obrotu. Oto słowa, które tam między innymi czytamy:

„Es ist nicht richtig, dass die formale Rechtskraft der Eintragungen aus dem Publizitätsprinzip folge und dass daher jeder Dritte berechtigt sei, sich diese formale Rechtskraft zunutze zu machen. Dadurch würde zwar eine ungemein einfache Gestaltung des Immobilienrechtes ermöglicht, andererseits aber dieser Vorzug nur durch eine völlige Zurückdrängung des materiellen Rechtes erlangt werden. Hierfür ist aber kein Bedürfnis vorhanden. Nur die Rücksicht auf den Verkehr erheischt den Schutz des Dritten, der in Unkenntnis der wirklichen Sachlage etwas erwirbt, was formell, wenn auch nicht oder nicht mehr materiell zu Recht besteht“.

Jednakże w propozycjach powyższych brak jeszcze jednego przepisu, który, zdaniem mojem, powinienby być do polskiej ustawy wprowadzony. Ograniczając mianowicie zasadę wiarygodności ksiąg do czynności dobrej woli, eliminujemy ją przy sprzedaży egzekucyjnej dobra nieruchomego. A przecież tutaj jest ona bardzo wskazana: Jeżeli np. dawny właściciel, A., został z wykazu wykreślony a B. w jego miejsce wpisany jako właściciel na podstawie nieważnego tytułu, tak, że B. właścicielem nie został; jeżeli następnie wierzyciel osoby B., jakiś M., uzyskał przeciw B. tytuł egzekucyjny i doprowadził egzekucję do przymusowej sprzedaży nieruchomości, czyż w takim razie C., który ją kupił, nie ma mieć prawa powoływania się na rękojmię prawdziwości wpisów w księdze, gdy jego poprzednik B., nie był właścicielem? W tym kierunku rozszerzenie zasady wiarygodności ksiąg gruntowych poza akty dobrej woli uważam za rzecz konieczną, a to tak żeby A. w zasadzie tracił prawo swe pozaksięgowe, jeżeli go nie zgłosi przed rozpoczęciem licytacji — a mógł je utrzymać przeciw nabywcy licytacyjnemu tylko wtedy, gdy udowodni, że on działał w złej wierze, t. zn. że o własności (lub o innem prawie rzeczowem, istniejącem pozaksięgowo), wiedział lub wiedzieć musiał. Por. na ogół *Glass*, str. 61—69 i *Zoll* L. 318 i 319.

G. Domniemanie prawdziwości wpisu głównego.

Wpis główny uzasadnia domniemanie, że stan, odpowiadający wpisowi, prawnie istnieje (p. § 891 kod. cyw. niem.). — Przepis taki stawia znowu pozaksięgowych nabywców w położeniu trudnem, gdyż mimo swego posiadania muszą w razie sporu udowodnić, że nie osoba wpisana, ale oni mają prawo.

H. O znaczeniu prawnem innych wpisów.

O znaczeniu prawnem innych wpisów, mianowicie zastrzeżeń, ostrzeżeń i zapisków p. wyżej w rozdziale VII. Ponadto mieszczą się w tym zakresie przepisy w różnych ustawach szczegółowych.

CZEŚĆ II.

TYMCZASOWE UJEDNOSTAJNIENIE — POZA WŁAŚCIWĄ TREŚCIĄ USTAWY O SĄDOWYCH KSIĘGACH ZIEMSKICH — RÓŻNYCH PRZEPISÓW DZIELNICOWYCH.

I. Wstępne uwagi.

Wobec zamiaru rychłego zuniformowania w Polsce prawa o księgach ziemskich, zanim wprowadzony będzie w życie jednolity polski kod. cywilny, a zwłaszcza jednolite prawo rzeczowe, trzeba będzie w ustawie o księgach ziemskich wprowadzić tymczasowo, to znaczy aż do ujednostajnienia całego prawa cywilnego, pewne zmiany w dzielnicowych przepisach prywatno-prawnych. Bez takich zmian powstałby z wprowadzeniem jednolitej ustawy o księgach ziemskich pewien chaos, a nawet ustawa okazałaby się w różnych postanowieniach niewykonalną. Czyż np. możnaby faktycznie wprowadzić w życie projektowane przepisy o wydzielonem z nieruchomości prawie mieszkania, jeżeli się nie ureguje jednolicie tej nowej instytucji i nie zdobędzie dla niej prawa obywatelstwa w systemie obowiązujących praw cywilnych obok prawa mieszkania, przejętego do kodeksów z rzymskiego *ius habitationis*, tudzież obok zasady o podzielności płaszczyznami poziomymi dóbr nieruchomych według kod. Nap.; albo czyż można np. nieuregulować jednolicie kwestji zasiedzenia i przedawnienia praw na nieruchomościach, jeżeli na tej podstawie opierają się projektowane zastrzeżenia księgowe i t. p.? — Otóż w części II projektu mają być unormowane tego rodzaju instytucje, które równocześnie z prawem o księgach ziemskich ujednostajnić trzeba, ale tylko prowizorycznie, t. j. aż do zuniformowania całego prawa cywilnego.

W tej części trzeba też będzie wprowadzić uniformujące zmiany w dzielnicowych ordynacjach egzekucyjnych, o ile Sekcja prawa procesowego uzna to za potrzebne.

W dalszym ciągu ograniczam się do wskazania tych zmian, które uważam za niezbędne w zakresie prawa cywilnego.

II. Forma aktu notarialnego.

Uważam za rzecz niezbędną (o czym p. także w Części IV-ej projektu), by wprowadzić jednolite na całą Polskę postanowienie, że do ważności umowy, przez którą ktoś zobowiązuje się do przewłaszczenia dobra nieruchomego lub ustanowienia na niem prawa rzeczowego lub prawa zastawu, trzeba aktu notarialnego. Jak wiadomo, przepisy praw dzielnicowych są pod tym względem różne, p. zwłaszcza art. 241 ust. notar. rosyj., p. jednak także ust. z dn. 29 lipca 1919, dz. pr. P. pol. nr. 65 poz. 388, modyfikującą zasadę art. 241 ust. not. — p. dalej co do dzielnicy poaust. liczne przepisy, uznające ważność umów alienacyjnych, bez względu na formę — p. wreszcie co do dzieln. popruckiej §§ 313, 518, 873, 877 kod. cyw. niem.

Przepis przezemnie proponowany nie będzie uchylał postanowień praw dzielnicowych, według których sanacja nieważności tytułu z powodu braku formy zostaje uchylona przez faktyczne wypełnienie obowiązku (p. np. § 1432 kod. cyw. austr., § 313 k. cyw. niem.). Tego rodzaju przepisy prawa cywilnego zachowają i nadal moc prawną.

III. Dziedziczne prawo mieszkania.

Jak wiadomo, we wszystkich prawach dzielnicowych znana jest instytucja prawa mieszkania, przejęta z rzymskiego prawa (*ius habitationis*) jako prawo rzeczowe na rzeczy cudzej, służebność osobista i to ściśle osobista, gasnąca ze śmiercią tego, na czyją rzecz przez czynność prawną między żyjącymi lub na przypadek śmierci ustanowioną została (p. art. 625—636 k. Nap. — §§ 521 i 522 k. cyw. austr. — §§ 1090—1093 kod. cyw. niem.). To prawo mieszkania pozostanie nadal w mocy przy utrzymaniu różnych przepisów, do niego się odnoszących.

Tu jednak chodzi o to prawo mieszkania, o którym pisałem w Części pierwszej pod IV, które ma być dziedzicznym i przedmiotem dowolnego obiegu, przedmiotem alienacji przez czynności między żyjącymi i na przypadek śmierci, a będzie też mogło być — jak przypuszczam — przedmiotem egzekucji, jak każde inne dobro nieruchome.

Wprowadzając taką instytucję, ustawodawca nasz będzie się liczył z nowszym rozwojem stosunków, ale musi ją już teraz w ustawie o księgach ziemskich unormować, skoro nie jest uregulowaną wcale na ziemiach polskich. Za unormowanie tej instytucji nie można uważać zwłaszcza przepisów końcowych art. 553 k. Nap.

Otóż, jakież tu przepisy wprowadzić?

Sądzę, że należy wprowadzić normy analogiczne, jak co do prawa zabudowy, — jednakże z pewnemi odchyleniami, a zwłaszcza:

1) Nie będzie obowiązywało ograniczenie § 2 ust. austr. z r. 1912, na którego podstawie prawo zabudowy może być ustanowione tylko na nieruchomościach państwowych lub związków prawno-publicznych. Mieszkanie będzie więc mogło być wydzielone z każdej nieruchomości, bez względu na to, kto jest jej właścicielem.

2) Dziedziczne prawo mieszkania może być ustanowione conajmniej na lat 20, a najwyżej na lat 60.

3) Trzeba nałożyć ustawowy obowiązek na właściciela mieszkania do odpowiedniego przyczyniania się do ciężarów publicznych, związanych z nieruchomością i kosztów utrzymania budynku, ewentualnie i odbudowy tegoż (np. w razie zburzenia przez pociski armatnie). Rozciągłość tych obowiązków oznaczy w braku umowy stron sąd, kierując się swobodnem uznaniem.

4) Trzeba będzie postanowienia praw dzielnicowych o stosunkach sąsiedzkich w sposób obostrzony i jednolity zrehabilitować i wprowadzić odpowiednie sankcje.

5) Zachodzi jednak pytanie, czy nie byłoby rzeczą wskazaną ograniczyć prawo ustanowienia hipoteki na mieszkaniu i prawo egzekucji? Czy mianowicie możnaby dopuścić do usunięcia z mieszkania w drodze egzekucji osoby, mającej dziedziczne prawo mieszkania, jakkolwiek nie można tego uczynić ze zwykłym najemcą ze względu na ustawę o ochronie lokatorów? Czy w takim przypadku, uchylając prawo mieszkania, nie należałoby utrzymać właściciela mieszkania w zajmowanym przez niego mieszkaniu, ale jedynie na podstawie ustanowionego w tym celu prawa najmu?

IV. Przedawnienie i zasiedzenie (Przedawnienie umarzające i nabywcze).

Ponieważ instytucja zasiedzenia i przedawnienia zostaje w najściślejszym związku z negatywną i pozytywną stroną jawności materialnej, a zasada jawności ksiąg musi być jedno-

licie unormowana w istotnej treści projektowanej ustawy, przeto i przepisy o przedawnieniu i zasiedzeniu powinny być równocześnie i zgodnie z zasadą jawności zuniformowane. A rozbieżności są w tej dziedzinie w prawach dzielnicowych bardzo duże i zasadnicze. P. pod tym względem np. art. 123 ust. hip. z r. 1818 i art. 2229—2235, 2260 i nast. k. Nap., *Glass* str. 207—211; — §§ 1451—1502 k. cyw. austr. i *Zoll* L. 189—208; — §§ 900—902, 927 k. c. niem., §§ 977—981 pr. cyw. niem. i *Kraus* str. 79—82.

Otóż zgodnie z tem, co proponuję w Części pierwszej pod VIII lit. A. do F., uważam, że instytucje zasiedzenia i przedawnienia — o ile chodzi o prawa na dobrach nieruchomości, do ksiąg wpisanych — oprzeć należy na następujących jednolitych zasadach:

1) Ani *własność* na nieruchomości, ani *własność górnicza* na minerałach zastrzeżonych nie wygasają wcale przez przedawnienie (t. zn. przez niewykonywanie prawa). Natomiast *własność* (do księgi wpisana) *na pokładach mineralnych*, wydzielonych przez czynność prawną z nieruchomości, *na zabudowie* i *mieszkaniu* wygasa przez przedawnienie na rzecz wolności właściciela nieruchomości, jeżeli właściciele pokładów mineralnych, zabudowy i mieszkania swych praw przez lat 20 wcale nie wykonywują. Jeżeli równocześnie właściciel nieruchomości treść tych praw wykonywa, wykonywając swą własność jako wolną od tych obciążeń, a właściciele pokładów mineralnych, zabudowy i mieszkania nie wnoszą przeciw niemu skargi do lat 10, natenczas gaśnie ich prawo przez przemilczenie 10-letnie. Prawa te niewpisane do księgi, ale faktycznie przez wprowadzenie w posiadanie ustanowione, ulegają przedawnieniu na podstawie przepisów proponowanych pod 2) co do służebności, niewpisanych do księgi.

2). a) *Służebności* tak gruntowe, jak osobiste, wpisane do księgi, ulegają przedawnieniu na podstawie ich niewykonywania przez lat 20-ścia. Jeżeli do księgi nie były wpisane, ulegają przedawnieniu, gdy przez rok nie były wykonywane.

b) Przepisy pod a) mają zastosowanie i co do *zastawu antychretycznego*.

c) Jeżeli chodzi o *prawa wieczysto-dzierżawne*, *wieczysto-czynszowe* i *prawa powierzchni*, okres przedawnienia dwudziestoletni (jak wyżej pod a) przedłuża się do lat 40-u, a okres roczny do lat 10-iu.

d) *Prawa zastawnicze* (poza zastawem antychretycznym t. j. hipoteka, dług gruntowy i rentowy) ulegają przedawnieniu,

jeżeli wierzyciel swych praw wcale nie wykonywa przez lat 20-ścia. Ale przez przedawnienie traci prawo tylko osoba, do księgi jako wierzyciel wpisana. Samo prawo istnieje nadal, dopóki nie zostanie z księgi wykreślone, na rzecz właściciela nieruchomości (o czym p. poniżej pod V). — Roszczenia o poszczególne świadczenia periodyczne ulegają nadal przedawnieniu według praw dzielnicowych.

Ad a)–d). Przedawnienie pozaksięgowe (t. zn. dopóki wykreślenie w wykazie nie nastąpi) powyższych praw nie ma według zasad o jawności materialnej znaczenia wobec osób, działających w zaufaniu do ksiąg ziemskich.

3) Do *praw z ciężarów realnych* stosować należy przepisy wyżej pod 2) lit. d) podane.

Co do innych praw obligacyjnych do księgi wpisanych, utrzymuje się w pełnej mocy przepisy praw dzielnicowych.

4) Co do *zasiedzenia* proponuję przepisy następujące:

a) Kto wykonywa *własność* na dobrze nieruchomem (do księgi wpisanem) w dobrej wierze, a nie jest do księgi jako właściciel wpisany, nabywa to prawo po latach 20-u. Będzie ono jednak niedoskonałem, dopóki nie zostanie do księgi wpisane — zgodnie z zasadami o jawności ksiąg gruntowych. — Jeżeli ktoś wykonywa faktycznie prawa właściciela na wydzielonych przez czynności prawne *połkach mineralnych, na mieszkaniu lub na zabudowie* przez lat 20-ścia w dobrej wierze, nabywa tylko rodzaj służebności osobistej, nieprawidłowej (p. pod c) poniżej), a prawo własności — dopiero, gdy przedmiot jego prawa zostanie w wykazie głównym wydzielony według zasad w Części pierwszej pod IV podanych.

b) Jeżeli prawo własności wykonywującego je w dobrej wierze niewłaściciela jest na jego rzecz w wykazie wpisane, natenczas do zasiedzenia wystarczy upływ lat trzech.

c) Podobnie jak pod a) i b) ma się rzecz ze *służebnościami tak osobistymi, jak i gruntowymi, z prawami wieczystej dzierżawy, wieczystego czynszu i praw powierzchni* tudzież z *ciężarami realnymi* i z *zastawem antychretycznym*, t. zn., że prawa te zostają nabyte w drodze zasiedzenia 20-oletniego, względnie trzechletniego, na podstawie wykonywania ich w dobrej wierze.

d) Inne prawa zastawnicze i prawa obligacyjne nie mogą być nabyte przez zasiedzenie. Jednakże przy prawach zastawniczych jest możliwem przemilczenie księgowe, o czym p. w Części pierwszej.

V. Pozaksięgowe zmiany w prawach bezwzględnych.

Zgodnie z wywodami memi (Część I, Rozdział VIII, lit. A—F) o pozaksięgowych zmianach w prawach bezwzględnych (prawa rzeczowe i prawa zastawnicze), dokonanych przez czynności prawne, proponuję wprowadzenie do Części II projektu następujących zasad, wyrażonych w odpowiednio zredagowanych przepisach:

Zmiany w posiadaniu praw rzeczowych, dokonane przez strony w sposób prawny (t. zn. w zasadzie przez tradycję) w tym celu, aby na podstawie tytułu prawnego wypełnić zobowiązanie z tytułu wynikające (np. wynikające z kontraktu kupna sprzedaży) a temsamem urzeczywistnić faktycznie stan tytułowi odpowiadający, powodują utratę prawa rzeczowego ze strony osoby, która posiadanie swe drugiej stronie odstąpiła, i nabycie prawa przez tę drugą osobę. Oczywiście w myśl zasady: *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, warunkiem nabycia prawa przez taki akt będzie istnienie prawa ze strony zbywcy. — Jednak zmiany te — dopóki nie zostaną wpisane w księgach ziemskich — są bezskuteczne wobec osób trzecich, działających w zaufaniu do wpisów, istniejących w tych księgach.

Podobny skutek prawny łączy się z utratą prawa zastawu przez wierzyciela, gdy ta utrata nastąpiła przez umorzenie wierzytelności — tak, że utrata ta nie wywiera żadnego skutku wobec osób trzecich, działających w zaufaniu do ksiąg ziemskich, że prawo zastawu służy jeszcze wierzycielowi.

VI. Posuwanie się naprzód praw zastawniczych.

Jak wiadomo, rzymska zasada *iuris succedendi* została słusznie co do praw zastawniczych podkopana, a to naprzód przy rozwoju instytucji ksiąg gruntowych w Prusiech, potem w Austrii i Szwajcarii. Nie potrzebuję uzasadniać zarzutów przeciw *iuris succedendi*, bo motywy są ogólnie przez literaturę wyjaśnione. Wystarczy np. przypomnieć, jak niesprawiedliwą jest rzecz, gdy wierzyciel z dalszym stopniem hipotecznym, mający prawo do wysokich odsetek ze względu na ryzyko, jakie ponosi, posunie się przez umorzenie poprzedzających go wierzytelności naprzód i otrzymuje przez to pełne bezpieczeństwo, a mimo to nadal ma prawo do wysokich odsetek.

Drogi do uchylenia tych niesprawiedliwości są różne, a nawet różne na ziemiach polskich: Prawo austriackie wprowadziło t. zw. prawo rozporządzania umorzoną hipoteką przez

właściciela nieruchomości, prawo niemieckie przyjęło w zasadzie t. zw. hipotekę właściciela, prawo szwajcarskie — system t. zw. miejsc stałych. Żadna z tych instytucyj nie jest dotąd wystarczająco i dość jasno w ustawach określona. — To jednak nie ulega wątpliwości, że w polskiej ustawie nie możemy nie dać odpowiedzi na ten trudny problem, skoro w dwóch dzielnicach Polski ustawy się nim dość szczegółowo zajmują.

Kierując się względami na możliwie jasne i proste rozwiązanie kwestji, proponuję następujące postanowienia:

Ilekoć wierzytelność zabezpieczona prawem zastawniczym, do księgi wpisaniem — będę tu mówić krótko o hipotece — zostaje w jakikolwiek sposób umorzona, a niema w prawach dzielnicowych podstawy do przejścia hipoteki (wraz z wierzytelnością lub bez niej) na inną osobę, natenczas gaśnie wraz z wierzytelnością tylko prawo hipoteczne dotychczasowego wierzyciela, ale hipoteka utrzymuje się nadal jako prawo własne właściciela dobra nieruchomego — tak, że on może nią rozporządzać dowolnie, a w szczególności może ją przenieść na inną osobę i na nową wierzytelność (ale oczywiście w granicach dawnej wierzytelności), może ją przepisać na siebie, może ją też bez wszelkich zastrzeżeń wykreślić (na podstawie jedynie dowodu umorzenia wierzytelności). W ostatnim przypadku na miejsce *ius succedendi* następnych wierzycieli hipotecznych. Dopóki właściciel nie rozporządzi hipoteką, uważa się ją za prawo własne właściciela, na którem jego wierzyciele mogą prowadzić egzekucję. Jednakże w razie egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości, pomija się jego hipotekę przy rozdziale ceny kupna — chyba, że na niej ciąży prawo nadzastawu.

Oprócz powyższych ogólnych praw, właściciel nieruchomości ma dwa specjalne uprawnienia, a mianowicie:

a) może zażądać wykreślenia hipoteki, ale równocześnie zastrzec, że na to miejsce wpisaną będzie do lat dwóch (trzech?) nowa wierzytelność hipoteczna z pierwszeństwem oznaczonem przez zastrzeżenie.

b) może, utrzymując w mocy hipotekę, zastrzec, że na miejsce tej hipoteki będzie wpisana do lat dwóch (trzech?) nowa wierzytelność hipoteczna z pierwszeństwem oznaczonem przez zastrzeżenie.

Druga alternatywa (b) będzie praktyczną zwłaszcza wówczas, gdy właściciel z powodu istniejącego prawa nadzastawu, nie może skorzystać z alternatywy pierwszej (a).

Wreszcie ustawa powinna zezwolić właścicielowi, by za zgodą wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność jeszcze

istnieje, zamieścił zastrzeżenie, że do lat dwóch (trzech?) wykreśli tę hipotekę, a na jej miejsce wpisze z pierwszeństwem, oznaczonem stopniem zastrzeżenia, inną wierzytelność hipoteczną. (Chodzi tu o ułatwienie w większym jeszcze stopniu, aniżeli w przypadkach, pod a) i b) wyżej podanych, konwersji wierzyt. hip.).

Hipoteka właściciela, gdy dług został umorzony, będzie miała to znaczenie, jakie wynika z praw dzielnicowych, a mianowicie według kod. cyw. niem. zamieni się ona na dług ziemi, gdy przejdzie na inną osobę, według prawa cywilnego austr. (a tę samą konsekwencję musimy przyjąć i dla praw b. dzielnic rosyjskich, nieznających długu ziemi) hipoteka będzie dawała prawo zaspokojenia długu (choć nie istniejącego) po raz wtóry przez realizację hipoteki i w granicach hipoteki.

Hipoteka właściciela może wyjątkowo istnieć, zanim zobowiązanie powstało, a mianowicie, gdy właściciel nie wydaje listu hipotecznego (o czym p. pod VII) wierzycielowi, ale zatrzymuje go u siebie.

VII. Listy hipoteczne.

Instytucja listów hipotecznych jest, jak wiadomo, znana tylko prawu dzielnicy pruskiej. Od listów hipotecznych trzeba oczywiście odróżnić na wyjątkowych normach opartą i różną co do treści, instytucję listów zastawnych.

Zuniforowanie prawa może nastąpić albo przez zaprowadzenie listów hipotecznych w całej Polsce, albo przez zniesienie ich w b. dzielnicy pruskiej. Którą drogę zaproponować? Sądzę, że w tej sprawie należałoby przeprowadzić ankietę. Ale przypuszczam, że rezultatem jej będzie, iż nie należy uchylić instytucji listów hip. w b. dzieln. pruskiej, a temsamem należy ją do ustawy ogólnej polskiej wprowadzić. Listy hipoteczne mają niewątpliwie strony dodatnie, jak zwłaszcza, że ułatwiają obrót wierzytelnościami hipotecznymi, a następnie, że przy zaciągnięciu pożyczki hipotecznej żadna ze stron nie uskutecznia swego świadczenia przed drugą: właściciel wręcza list hipoteczny wierzycielowi i równocześnie odbiera od niego gotówkę. — Stronami ujemnymi, które jednak nie mogą zrównoważyć stron dodatnich, jest, że właściciel nie wie najczęściej, kto jest jego wierzycielem, a dalej, że wierzyciel musi przeprowadzać postępowanie amortyzacyjne, gdy list zgubi. lub gdy list niszczy, a może przytem utracić swe prawo.

Oświadczając się za przyjęciem do ustawy polskiej instytucji listów hipotecznych, sadzę, że wskazane są różne i znacz-

ne odchylenia od pierwowzoru niemieckiego, a przede wszystkim odstąpienie od zasady, że „hipoteka listowa“ (Briefhypothek) jest regułą, a „hipoteka księgowa“ (Buchhypothek) wyjątkiem (§ 1116 k. c. niem.). Ze względu na to, że instytucja listów jest dotąd obcą dzielnicom rosyjskim i austriackiej uważam, że „hipoteka księgowa“ ma być regułą, a listowa wyjątkiem, który strony wyraźnie muszą ustanowić.

Główne postanowienia, dotyczące listów hipotecznych, pragnę oprzeć na następujących zasadach:

Wierzyciel hipoteczny wraz z właścicielem nieruchomości mogą postanowić, że hipoteka zamienia się na hipotekę listową. To postanowienie musi być do wykazu wpisane, z wyjaśnieniem, czy list ma opiewać na nazwisko, czy na okaziciela. Również sam właściciel, chcący zabezpieczyć swe istniejące lub przyszłe zobowiązanie hipoteką, może, ustanawiając ją, żądać wpisu prawa hipotecznego, jako listowego.

Na tych podstawach Urząd ksiąg ziemskich wystawia dokument publiczny (z pieczęcią), zwany listem hipotecznym, który ma zawierać zwłaszcza następujące dane: Osobę właściciela dobra nieruchomego, oznaczenie księgowe obciążonego dobra nieruchomego, wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie i dosłowny wypis z wykazu dotyczącego hipoteki, (ewentualnie obciążenia hipoteczne, wyprzedzające hipotekę listową). Osoba wierzyciela może być w liście wymieniona, albo nie. W pierwszym przypadku list będzie papierem przenośnym przez indos, w drugim papierem na okaziciela. — Jakkolwiek prawo hipoteczne wierzyciela podlega naogół zasadom jawności ksiąg, chociaż hipoteka jest listową, jednakże, od czasu wpisu do wykazu, że hipoteka jest listową i wystawienia przez sąd listu, który ma być po wystawieniu wręczony właścicielowi nieruchomości, ta osoba uchodzi prawnie za zastawnika, a — od czasu wydania listu przez właściciela innej osobie — także i za wierzyciela, która ma w posiadaniu prawnem list, a jeżeli list opiewa na nazwisko, na czyje nazwisko list opiewa. O tyle (tylko) list jest papierem wartościowym. Przenoszenie wierzytelności i prawa hipotecznego jest odąd możliwe tylko przez oddanie papieru, względnie przez równoczesne zamieszczenie na nim indosu; umowa o przeniesienie bez tego aktu jest tylko tytułem do przeniesienia praw. Jeżeli list zostaje wystawiony na nazwisko, natenczas nazwisko to musi być zgodne z nazwiskiem wierzyciela do wykazu wpisanego. Dla późniejszych zmian w osobie wierzyciela są rozstrzygającymi wobec osób trzecich jedynie indosy na liście zamieszczone, jakkolwiek zmiany w osobie wierzyciela powinny być tak-

że uwidocznione w wykazie hipotecznym w formie wpisów głównych.

Ponieważ za wierzyciela hipotecznego uważa się tylko osobę, posiadającą list, przeto posiadanie listu jest koniecznem i do wykonywania praw wierzyciela hipotecznego, np. do skutecznego wypowiedzenia wierzytelności, lub zaskarżenia dłużnika i realizacji prawa zastawu.

VIII. Zasada surrogacji z §-u 882 kod. cyw. niem.

Uważam, że przepis §-u 882 kod. cyw. niem. należy przyjąć do ustawy polskiej. Ma on na celu, by dla każdego prawa (np. służebności), któreby w razie egzekucyjnej sprzedaży dobra nieruchomego miało być umorzone, jako niepokryte ceną kupna, oznaczyć zgóry sumę, którą otrzyma dotychczas uprawniony. Jest to rodzaj bardzo ogólnie pojętej kaucji, zabezpieczającej nietylko interesy wierzycieli, ale i innych osób uprawnionych. — O ileby wpis takiej kaucji miał nastąpić oddzielnie od wpisu prawa, miałby charakter ostrzeżenia.

CZEŚĆ III.

WŁADZE I POSTĘPOWANIE W SPRAWACH KSIĘGOWYCH.

Części tej dotychczas nie opracowywałem. Sądzę bowiem, że zadania tego podejmie się p. referent *Glass*.

W części tej mieścić się będzie t. zw. prawo hipoteczne formalne, o ile ono nie zostało objęte już Częścią I. I tak: Przepisy o właściwości sądów (Sądy powiatowe właściwe ze względu na położenia dobra nieruchomego). Dalej przepisy organizujące przy tych sądach urzędy, powołane do prowadzenia ksiąg, w szczególności także dzienniki podawcze dla spraw ziemskich. Tok postępowania z wnioskami wpływającymi do sądu. Zasada legalności, według której, żaden wpis z wyjątkiem zapisków podań nie może być dokonany bez poleceni sądu; sądu obowiązkiem będzie zbadać, czy wpis na podstawie stanu księgowego i przedłożonych aktów jest formalnie uzasadniony. Badanie warunków ważności tytułu nie należy do sądu, o ile przepisy Części I-szej lub II-giej inaczej nie stanowią. Jednakże sąd powinien odmówić wpisu, jeżeli treść jego sprzeciwiałaby się dobrem obyczajom lub bezwzględnemu zakazowi ustawowemu, jeżeli widocznem jest, że stronom brak potrzebnej zdolności lub mocy rozporządzenia, jeżeli wątpliwą jest identyczność stron i t. d. — Dalej w Części tej będzie unormowane, kto ma być zawiadomiony o dokonanych wpisach głównych, zastrzeżeniach i ostrzeżeniach (O zapiskach niema żadnych zawiadomień). Środki prawne. W jakich okresach czasu mogą być wnoszone i t. d. i t. d.

CZĘŚĆ IV.

WPROWADZENIE W POLSCE JEDNOLITEJ USTAWY O KSIĘGACH ZIEMSKICH.

Przy tym nader trudnym problemie, odróżnić musimy dwie sprawy: Raz, zuniformowanie zupełne prawa ksiąg ziemskich w Polsce; powtórę, wprowadzenie w życie przepisów projektowanych w częściach pierwszej, drugiej i trzeciej niniejszego referatu. Pierwsze zadanie wymaga olbrzymich wkładów pieniężnych i pracy, która z pewnością potrwa kilkadziesiąt lat; drugie zadanie da się wykonać bez dużych kosztów i stosunkowo w dość rychłym czasie.

Pierwsze zadanie wymaga przede wszystkim sporządzenia katastru gruntowego w b. dzielnicach rosyjskich, aby na nim oprzeć księgi ziemskie, z czym łączyć się będzie rewizja katastru w dzielnicach poaustriackiej i popruskiej. Ileż to trzeba do tego geometrów, ile ich pracy, ile wydatków, aby pomierzyć należycie wielkie obszary ziem polskich, dotąd należycie niepomierzonych, a to przy uwzględnieniu przedmiotowych jednostek, ugruntowanych po pierwsze sposobem wyzyskania ziemi, a powtórę stosunkami prawnymi. Praca ta należy w pierwszej linii do administracji państwowej i dlatego Komisja Kodyfikacyjna nie jest tu powołana do przygotowania projektów legislacyjnych. Zadaniem tem zajął się już zresztą Rząd (o czem p. d-ra *Szafrana*: Działalność władz ziemskich, a hipoteka i kataster, 1930, Rozdział V).

Drugie zadanie nie przedstawia ani w części takich trudności, skoro abstrahuje ono od potrzeby zaprowadzenia katastru. Wyobrażam sobie urzeczywistnienie tego drugiego zadania w sposób następujący:

Księgi nowe muszą być zaprowadzane w całej Polsce na podstawie projektowanej ustawy dla każdej posiadłości, a to:

1) Gdy posiadłość (dobro nieruchome) zmienia właściciela, czy to w drodze spadku, czy w drodze umowy, czy w drodze egzekucji. Wówczas to na koszt nowego właściciela należy dla posiadłości przy właściwym sądzie utworzyć nowy wykaz i zbiór dokumentów, (ewentualnie i mapkę) i w ten sposób założyć nową księgę ziemską. Gdzie istniały już księgi, tam przenosi się do nowego wykazu wszystkie jeszcze aktualne wpisy z dawnej księgi, z powołaniem się na dawna księgę, a do zbioru dokumentów wciela się tylko dokumenty, będące podstawą nowych wpisów. Oczywiście i w dawnej księdze należy wpisać, że dla posiadłości prowadzi się odtąd nową księgę z podaniem jej oznaczenia. Jeżeli posiadłość nie była dotąd wpisana do księgi, musi być nowa księga utworzona i urządzona na podstawie opisu i, o ile możliwości, także wymiaru posiadłości oraz zbadania i ustalenia istniejących na posiadłości praw. Przy ułożeniu przepisów odnośnych, należy iść za wzorami ustaw i instrukcyj hipotecznych dzielnicowych.

Do przeprowadzenia zadań powyższych powołać należy tam, gdzie chodzi tylko o przeniesienie wpisów z dawnej księgi do nowej, specjalnego sędziego przy sądzie ziemskim, który wydawać będzie urzędowi ksiąg ziemskich odpowiednie polecenia. Gdzie zaś ma być założona nowa księga bez przenoszenia wpisów z dawnej księgi, (gdyż posiadłość nie była dotąd wcale przedmiotem wpisu, albo księga, w której była wpisana, zniszczała, albo wpisy w niej są bałamutne, nie odpowiadające istniejącemu stanowi rzeczy *), tam zadanie założenia księgi powierza się specjalnej komisji, w której skład wchodzi jako przewodniczący sędzia ziemski, a jako członkowie notariusz, który dokonał transakcji, ewentualnie (gdzie taki istnieje) pisarz hipoteczny, geometra rządowy i naczelnik urzędu sądu ziemskiego. Głos decydujący ma przewodniczący. Inni członkowie mają głos doradczy. Gdy założenie księgi nie jest spowodowane transakcją notarialną, tam do komisji ma wejść wyznaczony przez naczelnika sądu drugi sędzia, notariusz lub adwokat.

O zarządzeniu wpisów do nowych ksiąg należy zawiadomić osoby z wpisów uprawnione, zobowiązane lub w inny sposób interesowane, z wezwaniem oświadczenia się co do zamierzonych wpisów w wyznaczonym krótkim okresie czasu, po czym sędzia ziemski może zmienić pierwszą decyzję i zarządzić dokonanie wpisów.

*) O tem, czy taki przypadek zachodzi, powinien rozstrzygać na wniosek sędziego ziemskiego sąd okręgowy. Rzeczą ta będzie głównie praktyczną co do ksiąg rustykalnych w Małopolsce.

O dokonaniem założeniu nowej księgi należy zamieścić ogłoszenie w sądzie ziemskim i w urzędzie gminnym tej gminy, w której znajduje się odnośna posiadłość. W ogłoszeniu należy zamieścić oprócz wymienienia posiadłości, także nazwiska wpisanego właściciela i innych osób uprawnionych, a zarazem wezwać tych, którzy czują się dotknięci w swych prawach treścią wpisów lub pominięciem ich praw, by do sądu ziemskiego wnieśli zarzuty najpóźniej do 6 miesięcy od ogłoszenia. Sędziego rzeczą będzie (przy ewentualnem współdziałaniu Komisji) załatwić zarzuty w drodze ugodowej; gdyby zaś uгода nie przyszła do skutku, sędzia utrzyma dokonane wpisy lub dokona w nich odpowiednich zmian, a strony, których wniosków nie uwzględniono, odeśle na drogę prawa.

Roszczenia tych osób przedawniają się w czasie w prawach dzielnicowych oznaczonym, przyczem jednak przedawnienie, rozpoczęte przed założeniem nowej księgi, wstrzymuje się przez rok od założenia nowej księgi, a przedawnienie roszczenia, które powstało przy założeniu nowej księgi, nie może rozpocząć się przed rokiem od założenia księgi.

Nad tem, by wdrożono postępowanie celem założenia księgi przy zmianie właściciela, czuwać ma z urzędu notariusz, który sporządził akt transakcji, względnie sąd spadkowy, jeżeli zmiana właściciela dokonana została przez śmierć dotychczasowego właściciela, względnie sąd egzekucyjny, gdy zmiana nastąpiła przez sprzedaż egzekucyjną.

2) Analogicznie jak pod 1) postępuje się, gdy właściciel obciąża nieruchomość hipoteką, lub innem prawem zastawniczym. I tutaj notariusz, powołany do sporządzenia zapisu dłużnego i hipotecznego, powinien postawić w sądzie wnioski, by założono nową księgę dla posiadłości.

3) *Mutatis mutandis* należy zastosować pod 1) podane przepisy do zakładania nowych ksiąg, gdy tworzy się nowe posiadłości w drodze postępowania scaleniowego lub reformy rolnej. Władze powołane do tych akcji będą czuwały z urzędu, by nową księgę założono.

Powyżej naszkicowany sposób postępowania doprowadzi do tego, że na koszt właścicieli i bez poważniejszego obciążenia skarbu Państwa powstaną w całej Polsce nowe księgi w czasie stosunkowo nie bardzo długim. Ten projekt nie wyłącza oczywiście akcji innej, równoległej, znacznie szybciej prowadzącej do celu, mianowicie, że Rząd, przy utworzeniu odpowiedniego aparatu sędziowskiego, technicznego i pomocniczego, będzie z urzędu, bez czekania na zmiany w osobie właściciela lub obciążenia hipotecznego, zakładał księgi nowe w mniejszych lub większych obwodach.

CZEŚĆ V.

PRZEPISY PRZECHODNIE I KOŃCOWE.

Ostatnia część projektowanej ustawy będzie głównie poświęcona postanowieniom przechodnim. Jej naczelną zasadą będzie, że przepisy obowiązujące dotychczas w dzielnicach mają być i nadal w całej pełni utrzymane co do każdej posiadłości tak długo, dopóki nie będzie dla niej założona nowa księga w myśl niniejszej ustawy.—Ale i dla tych posiadłości, dla których nowe księgi będą założone, utrzymuje się nadal przepisy dzielnicowe o tyle, o ile dotyczą przedmiotów, nieunormowanych przez nową ustawę. Ta druga zasada odnosi się głównie do przepisów o urządzeniu katastru, o dokonywaniu w nim zmian i o utrzymywaniu zgodności między katastrem a wpisami do sądowych ksiąg ziemskich.

Nie potrzebuję nadmieniać, że wiele przepisów, mających charakter przechodni, mieści się z konieczności w poprzednich częściach projektowanej ustawy.

SPIS RZECZY.

| | <i>Str.</i> |
|--|-------------|
| PRZEDMOWA | 3 |
| WSTĘP | 5 |
| Część I. Urządzenie ksiąg ziemskich i zasady tej instytucji prawnej | |
| I. Kilka słów wstępnych | 23 |
| II. Kwestje terminologiczne | 24 |
| III. System foljów realnych a nie personalnych . . . | 20 |
| IV. Przedmioty praw księgowych (Posiadłości lub dobra nieruchome) | 26 |
| V. Księga posiadłości. Wykaz i zbiór dokumentów. Książki pomocnicze | 30 |
| A. O wykazie posiadłości. | 32 |
| B. O zbiorze dokumentów | 36 |
| C. Księgi pomocnicze | 37 |
| VI. Jawność formalna ksiąg ziemskich i stopień księgowy | 37 |
| VII. Rodzaje wpisów w wykazie i zapiski wniosków . | 39 |
| A. O wpisach głównych | 42 |
| B. Zastrzeżenia | 47 |
| C. Ostrzeżenia lub uwagi | 49 |
| D. O plumbaturach | 49 |
| VIII. Znaczenie prawno - materialne wpisów . . . | 49 |
| A. Ogólna zasada i pytania dalsze | 49 |
| B. Wpis główny praw rzeczowych i zastawniczych | 50 |
| C. Wpis ciężarów realnych | 55 |
| D. Wpis innych praw obligacyjnych | 55 |

| | |
|---|----|
| E. Wpisy praw górniczych, prawa zabudowy i prawa mieszkania | 55 |
| F. Pozytywna strona jawności materialnej | 56 |
| G. Domniemanie prawdziwości wpisu głównego | 60 |
| H. O znaczeniu prawnem innych wpisów | 60 |

Część II: Tymczasowe ujednostajnienie — poza właściwą treścią ustawy o sądowych księgach ziemskich — różnych przepisów dzielnicowych.

| | |
|---|-----------|
| I. Kilka słów wstępnych | 61 |
| II. Forma aktu notarialnego | 62 |
| III. Dziedziczne prawo mieszkania | 62 |
| IV. Przedawnienie i zasiedzenie. (Przedawnienie umarzające i nabywcze) | 63 |
| V. Pozaksięgowe zmiany w prawach bezwzględnych | 66 |
| VI. Posuwanie się naprzód praw zastawniczych | 66 |
| VII. Listy hipoteczne | 68 |
| VIII. Zasada surrogacji z § 882 kod. cyw. niem. | 70 |
| Część III. Władze i postępowanie w sprawach księgowych | 71 |
| Część IV. Wprowadzenie w Polsce jednolitej ustawy o księgach ziemsk. | 72 |
| Część V. Przepisy przechodnie i końcowe | 75 |

„Komisja Kodyfikacyjna“ ukazuje się zeszytami w miarę nagromadzonego materiału. Cenę pojedynczego zeszytu oznacza się w stosunku do liczby arkuszy.

Ogólnego zbioru № 49.

Wydawnictwo urzędowe Komisji Kodyfikacyjnej.

Drukarnia Mazowiecka, Warszawa, Szpitalna 1. Tel. 649-04

Druk ukończono dnia 16 grudnia 1930.